Д.С. Пудиков

Кооперативное и индивидуальное жилищное строительство

Справочник

Москва
Стройиздат



Д.С. Пудиков

Кооперативное и индивидуальное жилищное строительство

(Вопросы и ответы)

Справочник

2-е издание, дополненное и переработанное

Москва
Стройиздат
1989

ББК 65.9(2)315
П 88
УДК [69.003 : 658.114.7] : 728.1

Печатается по решению секции литературы по экономике строительства редакционного совета Стройиздата.

Рецензент Е. И. Клибанов (Минжилкомхоз РСФСР)
Редактор Т. А. Горькова

Пудиков Д. С.
П 88 Кооперативное и индивидуальное жилищное строительство: Вопросы и ответы: Справочник.— 2-е изд., доп. и перераб. — М.: Стройиздат, 1989. — с. 176.
ISBN 5-274-00824-0

Рассмотрены правовые вопросы кооперативного и индивидуального жилищного строительства, организации жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), в том числе и сельских, условия финансирования и кредитования ЖСК, вопросы обслуживания и эксплуатации домов ЖСК. Настоящее издание переработано с учетом новых нормативных документов по кооперативному строительству, дополнено сведениями о молодежных жилищных комплексах (МЖК). Значительно расширена глава «Садоводческие товарищества». Изд. 1-е вышло в 1986 г.
Для работников ЖСК и широкого круга читателей.

П $\frac{3301010000-595}{047(01)-89}$ 107—90 ББК 65.9(2)315

СПРАВОЧНОЕ ИЗДАНИЕ

Пудиков Дмитрий Степанович

КООПЕРАТИВНОЕ И ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ)

Технический редактор О. С. Александрова
Корректор Г. А. Кравченко

ИБ № 5278

Сдано в набор 09.01.89. Подписано в печать 18.05.89. Т-09773. Формат 84×108 1/32. Бумага типографская № 1. Гарнитура «Литературная». Печать высокая. Усл. печ. л. 9,24. Усл. кр.-отт. 9,45. Уч.-изд. л. 11,64. Тираж 248 000 экз. Изд. № АХ-3149. Заказ 239. Цена 1 р.

Стройиздат. 101442 Москва, Каляевская ул., 23а
Владимирская типография Госкомитета СССР по печати.
600000, г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 7

ISBN 5-274-00824-0

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие

В соответствии с решениями XXVII съезда КПСС в стране осуществляется широкая программа улучшения жилищных условий трудящихся, резко возрастает социальная направленность жилищного строительства. Особое внимание обращено на решение жилищной проблемы.

Основными направлениями экономического и социального развития СССР на 1985—1990 годы и на период до 2000 года предусмотрено в перспективе обеспечить каждую семью отдельной квартирой или благоустроенным домом»[1].

Чтобы обеспечить к 2000 г. каждую советскую семью отдельной квартирой или домом, ЦК КПСС и правительство приняли в апреле 1987 г. решение построить в текущей пятилетке жилые дома общей площадью как минимум 630 млн м^2 против предусмотренных Основными направлениями экономического и социального развития СССР 565—570 млн м^2. Если в 1985 г. введено 113 млн м^2 жилья, то в 1986 г. — 120 млн., в 1987 г. — 129 млн. В 1988 г. предполагается сдать 135—140 млн м^2 жилья[2].

В дальнейшем программа жилищного строительства будет неуклонно наращиваться. До 2000 г. намечено ввести жилые дома площадью не менее 2 млрд м^2.

Исходя из прогноза численности населения, количества и состава семей, других факторов, для того чтобы к 2000 г. практически каждая советская семья проживала в отдельной квартире или доме, надо построить за три пятилетки 36 млн квартир, или 2,4 млрд м^2 жилья. В тринадцатой пятилетке потребуется ввести около 800, а в четырнадцатой — 900 млн. м^2.

Это ускорение во многом обеспечивается расширением индивидуального и кооперативного жилищного строительства. Такой подход позволяет быстрее удовлетворить потребности в жилье, более полно обеспечить платежеспособный спрос населения и тем самым создать стимулы к труду, стремление лучше и эффективнее работать.

Рост жилищного строительства, в том числе и кооперативного, вызвал необходимость принятия новых законодательных актов, регулирующих жилищные отношения.

Практика применения правовых норм, регулирующих жилищные правоотношения, только складывается. Это вызывает потребность более широкого ее освещения.

У многих трудящихся, работников советских, хозяйственных и профсоюзных органов, советов трудовых коллективов, членов правлений ЖСК возникают различные вопросы, в том числе о правах и обязанностях членов кооперативов, их организации, паевых взносах, ходе строительства, расчетах со строителями, погашении ссудной задолженности, эксплуатации и коммунальном обслуживании домов, развития МЖК и т. д.

---

[1] Материалы XXVII съезда КПСС. — М.: Политиздат, 1988.

[2] Баталин Ю. — Капитальное строительство: Проблемы и пути перестройки//Коммунист. — 1988. — № 9. — С. 53.

В предлагаемой читателю книге автор попытался ответить на эти вопросы. Для облегчения поиска необходимой информации разъяснения даются в вопросно-ответной форме.

Автор выражает благодарность рецензенту Е. И. Клибанову за рекомендации при подготовке справочника к изданию.

* * *

В ссылке на литературные источники принято сокращение СП — Собрание постановлений правительства Союза Советских Социалистических Республик.

ВВЕДЕНИЕ

После победы Великой Октябрьской социалистической революции жилищный фонд страны был не только мал, но и находился главным образом в руках частных застройщиков. Так, дома частных владельцев в общем объеме жилищного строительства составляли: в 1923 г. — 80,8 %, в 1924 г. — 72,7 %. В связи с ростом государственного жилищного строительства доля индивидуальных застройщиков в 1926 г. уменьшилась до 62,5 %.

Еще в решениях XIII съезда ВКП(б) (май 1924 г.) указывалось на необходимость широкого привлечения населения страны к строительству жилья, подчеркивалось, что успешное решение этой социальной задачи возможно лишь с помощью народа, его самодеятельностью и материальным участием[1]. В целях массового привлечения средств населения и дальнейшего развития инициативы в решении жилищного вопроса 19 августа 1924 г. ЦИК и СНК СССР издали постановление «О жилищной кооперации», которым гражданам Союза ССР предоставлялось право добровольно объединяться в жилищные кооперативные товарищества. Были образованы три вида первичных организаций жилищной кооперации:

1) жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ), имевшие своей целью использование муниципализированных домовладений, предоставленных им внаем органами местного хозяйства;

2) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (ЖСКТ), которым были предоставлены наибольшие льготы со стороны государства;

3) общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСКТ), членами которых могли быть все граждане, достигшие 18-летнего возраста и не лишенные имущественных прав. Не должно было служить препятствием и социальное положение.

---

[1] Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. — М.: Политиздат, 1967. — Т. 1. — С. 427.

Для создания ЖСКТ второго и третьего типов требовалось участие, по крайней мере, 10 чел.

Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) получали через Цекомбанк государственные ссуды в размерах до 90 % сметной стоимости дома на срок до 60 лет. Постепенно строительство таких домов стало широко распространенным. За счет банковского кредита только в РСФСР было построено 15 060 домов с суммарной жилой площадью 468,6 тыс. м². К началу 1937 г. в этих домах уже проживали 771,3 тыс. чел. Несмотря на то что число пайщиков в жилищно-строительных кооперативах постоянно увеличивалось, удовлетворить всех жилой площадью было невозможно. Так, на 1 января 1937 г. в жилищно-строительной кооперации только в РСФСР состояли 284 тыс. чел., из них 104,6 тыс. чел. еще не были обеспечены жилой площадью.

При оценке деятельности жилищной кооперации того времени необходимо иметь в виду, что она была создана в целях привлечения средств населения для разрешения жилищного вопроса, но строительство жилых домов осуществлялось почти целиком за счет средств государства через кредит банка. Кроме того, право передавать средства государства на строительство домов жилищно-строительной кооперации было предоставлено государственным органам, и ресурсы ЖСК значительно пополнялись промышленными наркоматами, ведомствами и их предприятиями. Это привело к тому, что хозяйственные органы, передавая средства жилищной кооперации, обеспечивали благоустроенными жилищами основные кадры своих работников, закрепляя их тем самым в своей системе. Таким образом, предполагалось создать в распоряжении ведомств маневренный жилищный фонд для заселения его наиболее нужными для предприятий кадрами. Однако нередко получалось так, что при распределении жилой площади этот принцип нарушался. Бывали случаи, когда жилой дом, возведенный при участии значительных средств предприятий, заселялся без их ведома и переходил в распоряжение кооператива. Получалось так, что члены-пайщики жилищно-строительной кооперации за счет государства получали квартиры в бессрочное и бесконтрольное пользование при весьма незначительном вложении собственных средств.

К началу 1937 г. жилищный фонд, построенный жилищной кооперацией, с учетом всех денежных источников обошелся государству в 1,5 млрд. руб. (в старом масштабе цен) и фактически превратился в личную собственность отдельных членов жилищно-строительной кооперации.

Наряду с этим органы жилищной кооперации не обеспечили надлежащего руководства своей системой. Строительство велось без учета наличных ресурсов и возможностей. Из-за плохой организации работ оно затягивалось на длительные сроки (3—4 года и более). Это приводило к значительному удорожанию жилищного строительства и к большим убыткам. При сравнительно небольшом объеме строительства жилищная кооперация имела многочисленный аппарат, на содержание которого ежегодно расходовалось около 4 млн. руб.

Постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» было установлено, что в дальнейшем строительство домов жилищно-строительными кооперативами могло осуще-

ствляться лишь за счет их собственных средств. Государственным учреждениям и предприятиям было запрещено в какой бы то ни было форме вкладывать финансовые и материальные средства в строительство домов, осуществляемое через жилищно-строительную кооперацию. Постановлением Совета Министров СССР от 20 марта 1958 г.[1] наряду с индивидуальным жилищным строительством в сложившихся формах отмечалась целесообразность более широкого развития жилищно-строительной кооперации с привлечением собственных средств населения.

Член ЖСК обязан был до начала строительства внести полностью средства, необходимые для возведения дома. Отсутствие государственного кредита создавало большие трудности, так как не каждая семья, решившая приобрести квартиру, имела столько сбережений, чтобы их хватило для оплаты стоимости квартиры. Кроме того, существовавшая разница между государственными и розничными ценами на строительные материалы и детали составляла примерно 10—12 %. Естественно, при таких условиях жилищно-строительная кооперация не получала дальнейшего развития: всего было создано лишь 260 ЖСК.

Началом массового развития жилищно-строительной кооперации следует считать выход постановлений ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 1 июня 1962 г. № 561 «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве»[2] и Совета Министров СССР от 19 ноября 1964 г. № 943 «О дальнейшем развитии кооперативного жилищного строительства»[3].

Важное значение для развития жилищно-строительной кооперации имело принятое 25 февраля 1983 г. постановление ЦК КПСС «О мерах по обеспечению выполнения планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов»[4], которым предусматривалось, что Советы Министров союзных и автономных республик, исполкомы Советов народных депутатов, министерства и ведомства должны настойчиво добиваться ритмичности ввода строительства жилых домов и социально-бытовых объектов, комплексной застройки городов и населенных пунктов, улучшения качества градостроительства и архитектуры, лучше учитывать интересы промышленных предприятий при распределении и территориальном размещении жилья, своевременно выделять жилую площадь в домах, построенных за счет их средств по долевому участию. Этим же постановлением намечено осуществить дополнительные мероприятия по обеспечению сохранности жилищного фонда, активному проведению работ по его модернизации, повышению качества капитального ремонта жилых домов, полнее использовать возможности по реконструкции и благоустройству индивидуального жилья рабочих, колхозников и служащих, не допускать неоправданного сноса добротного жилищного фонда, изъятия его для других целей и прочих нарушений, которые приводят к сокращению объемов жилья.

Придавая кооперативному жилищному строительству серьезное значение, а также учитывая, что вступление граждан в ко-

---

[1] СП СССР, 1958, № 5, ст. 47.
[2] СП СССР, 1962, № 12, ст. 93.
[3] СП СССР, 1964, № 25, ст. 147.
[4] СП СССР, 1983, № 6, ст. 115.

оперативы сопряжено с большими материальными затратами, было предусмотрено предоставление кооперативам существенных льгот. Это позволило привлечь в жилищно-строительную кооперацию значительное количество граждан и способствовало ее широкому развитию не только в городах и рабочих поселках, но и в сельской местности.

За последние годы принят ряд важнейших постановлений партии и правительства по дальнейшему улучшению жилищных условий населения нашей страны. Становится популярной и получает развитие строительство молодежных жилых комплексов (МЖК). Возникли новые формы кооперативного и индивидуального жилищного строительства.

В постановлении Верховного Совета СССР «О развитии жилищного хозяйства и улучшении использования и сохранности жилищного фонда»[1] указывается, что местные Советы народных депутатов обязаны оказывать всемерную помощь предприятиям и организациям, ЖСК, а также владельцам индивидуальных жилых домов в техническом обслуживании жилья и его ремонте, а также не допускать приемки в эксплуатацию вновь построенных и капитально отремонтированных жилых домов с недоделками и дефектами.

Основами жилищного законодательства установлено, что граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в ЖСК и получить в нем квартиру или построить себе индивидуальный жилой дом.

В целях совершенствования деятельности ЖСК Совет Министров СССР принял постановление от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации»[2], которым были определены пути дальнейшего развития жилищно-строительной кооперации в городах и в сельской местности. Этим постановлением установлено, что ЖСК организуются при исполкомах местных Советов народных депутатов или при предприятиях, учреждениях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях. Исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения и организации должны предоставлять возможность для вступления в ЖСК гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, и прежде всего гражданам, которые в соответствии с законодательством Союза ССР и союзных республик пользуются правом внеочередного и первоочередного получения жилых помещений.

Госплан СССР, Советы Министров союзных республик, министерства, государственные комитеты и ведомства СССР обязаны предусматривать в проектах государственных планов экономического и социального развития СССР выделение на строительство кооперативных жилых домов лимитов капитальных вложений, строительно-монтажных подрядных и проектно-изыскательных работ, а также необходимых материалов и оборудования по нормам и ценам, установленным для государственного жилищного строительства.

В планы капитального строительства должны включаться только те кооперативные жилые дома, по которым имеется ут-

---

[1] Ведомости Верховного Совета СССР. — 1981. — № 26. — С. 833.
[2] СП СССР, 1982, № 23, ст. 120.

вержденная в установленном порядке проектно-сметная документация и под строительство которых отведены земельные участки.

Строительство домов ЖСК должно осуществляться государственными и межколхозными подрядными и другими строительными организациями в соответствии с нормами продолжительности строительства и с широким применением типовых проектов жилых домов, соответствующих по своему благоустройству, планировочным решениям и набору квартир потребностям членов ЖСК.

Строительство кооперативных жилых домов в сельской местности может осуществляться по проектам, разработанным по нормам для индивидуального жилищного строительства.

Очень важным для сельских жителей является установленное в законодательном порядке положение о том, что в сельских населенных пунктах, городах и поселках городского типа ЖСК наряду с многоквартирными жилыми домами могут строить одно- и двухквартирные жилые дома усадебного типа, а также многоквартирные блокированные жилые дома с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства.

Расширяются возможности индивидуального строительства домов, особенно в небольших городах, поселках и сельской местности. Трудящимся оказывается помощь в кооперативном и индивидуальном строительстве за счет фондов социального развития объединения и предприятий.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 11 февраля 1988 г. № 197 «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства»[1] намечена программа по значительному расширению индивидуального жилищного строительства. Предусмотрен комплекс конкретных мер по отводу земельных участков, выделению строительных материалов, льготным условиям кредитования, созданию товариществ индивидуальных застройщиков, проектных и строительных кооперативов.

Предприятиям и организациям предоставлено право для сооружения индивидуальных жилых домов продавать своим работникам строительные материалы и различные изделия.

Наряду с этим предприятиям, организациям и колхозам разрешаются строительство индивидуальных жилых домов за счет собственных средств и кредитов банка, а затем их продажа своим работникам. В зависимости от стажа работы человека на предприятии и его отношения к труду по решению трудовых коллективов индивидуальные жилые дома могут продаваться с выплатой только части стоимости и погашаться она может в течение 25—50 лет.

Принятые в последние годы постановления создают благоприятные условия для улучшения жизни сельского населения, наилучшим образом решают задачу благоустройства сел, дают возможность приблизить жилье к производству, найти дополнительные резервы по увеличению производства сельскохозяйственной продукции в общественном и личном секторе.

Следует отметить, что 38 % всего жилищного фонда страны приходится на сельскую местность. Особенно интенсивно велось строительство жилых домов за последние годы. На 1 января

---

[1] СП СССР, 1988, № 11, ст. 28.

1988 г. их построено на селе свыше 540 тыс. Государственный кредит на это строительство составил 2 млрд 139 млн руб.

Большое значение для дальнейшего развития индивидуального строительства имеет принятое 19 сентября 1987 г. постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР № 1079 «О дополнительных мерах по развитию личных подсобных хозяйств граждан, коллективного садоводства и огородничества»[1]. Этим постановлением значительно увеличены размеры государственного кредита на индивидуальное жилищное строительство, удлинены сроки погашения ссуд, разрешена продажа готовых домов с надворными постройками. Все эти мероприятия дали новый импульс для подъема индивидуального жилищного строительства.

Развитие жилищно-строительной кооперации на селе — одна из мер, направленных на закрепление кадров в колхозно-совхозном производстве. Местные советские органы призваны всячески содействовать сельскому кооперативному строительству, пропагандировать его, оперативно и квалифицированно решать связанные с ним вопросы.

В настоящее время предпочтение отдается строительству кооперативных жилых домов с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства. ЖСК предоставляется банковский кредит исходя из сметной стоимости строительства дома с учетом стоимости надворных построек.

Во всех республиках в последние годы ведется большая работа по переустройству сел, улучшению жилищно-бытовых условий населения, закреплению молодежи на селе. Важную роль играет создание сельских ЖСК.

В РСФСР кооперативное жилищное строительство впервые началось в Московской обл. Активно развивается оно в Украинской, Белорусской, Узбекской, Литовской, Латвийской и Эстонской союзных республиках. Всего в стране к настоящему времени организовано свыше 1680 сельских ЖСК, для которых построено более 12 тыс. домов общей площадью свыше 1200 тыс. м². На финансирование их строительства выдан государственный кредит в размере свыше 166,7 млн руб.

Заслуживает распространения опыт строительства жилья в Литовской ССР. В поселке Юкнайчай Шилутского района построены оригинальные и удобные новые дома. Сооружены они с учетом народных традиций, выглядят красиво: крыши из красной черепицы, стены из оранжевого и желтого кирпича. В домах есть газ, центральное отопление, горячая вода, телефон, гараж, хозяйственные постройки. Каждый дом на три-четыре комнаты. В совхозном поселке прекрасный Дом культуры, ясли-сад, торговый центр, спортивно-оздоровительный комплекс, амбулатория, столовая и кафе. Все это сделано руками работников совхоза. Совхоз имеет экономически крепкое хозяйство, ежегодная прибыль составляет свыше 2 млн руб.

Проблемы жилищного строительства на селе удачно решаются и в колхозе «Родина Якуба Коласа» — одном из лучших в Столбцовском районе Минской обл. (здесь много внимания уделяется социальному развитию села) и колхозе «Друва» Салдусского района Латвийской ССР, награжденном почетным дипломом ВДНХ СССР за создание образцового поселка. Планируя буду-

---

[1] СП СССР, 1987, № 46, ст. 153.

щий поселок, архитекторы в первую очередь позаботились о том, чтобы разграничить производственный и жилой сектора. Удачным оказалось и сочетание красивых индивидуальных домов с многоквартирными, предназначенными в основном для молодых семей. В центре поселка Дом спорта с плавательным бассейном, детский сад, павильон бытовых услуг, почта, торговый центр. В этом колхозе прошла республиканская научно-практическая конференция «Каким быть дому в поселке».

Большая работа по переустройству сел производится в Нечерноземной зоне РСФСР. Во многих из них построены дома усадебного типа со всеми удобствами, объекты бытового и культурного назначения. Силами хозяйств, подшефных предприятий и организаций при активном участии населения построено и отремонтировано большое количество магазинов, клубов, библиотек, предприятий службы быта, медицинских учреждений, 2000 колодцев и водоразборных колонок, проложено 107 км водопроводных сетей. Звание «Населенный пункт образцового благоустройства» получили 300 деревень, звание «Дом образцового содержания» — 27 тыс. домов. Значительно улучшился внешний облик многих центральных усадеб совхозов и колхозов, глубинных деревень, производственных центров.

За последние годы в разных районах Советского Союза построено немало интересных в архитектурном отношении сел и поселков, в облике которых сочетаются характерные для сельских населенных мест черты связи с окружающей природой и приметы городского благоустройства, учтены особенности сельского быта, созданы необходимые условия для труда и отдыха. Есть такие села и в Нечерноземной зоне РСФСР. Авторы проекта «Верхняя Троица» удостоены премии Совета Министров СССР. Широко известны новые села и поселки: Софьино (Московская обл.), Нурма и Сельцо (Ленинградская обл.), Маново (Калужская обл.), Шоршелы (Чувашская АССР), Спасское (Тульская обл.), Серково (Горьковская обл.) и многие другие.

Одним из факторов, сдерживающих быстрое развитие жилищно-строительной кооперации на селе, является слабость или отсутствие в ряде мест индустриальной базы сельского строительства. Нет достаточно мощных подрядных строительных организаций, которые могли бы взять на себя наряду с сооружением объектов производственного и социально-культурного назначения также и возведение кооперативных домов. Поэтому во многих областях и республиках такие дома сооружаются хозяйственным способом, т. е. силами строительных бригад совхозов и колхозов. В Латвийской ССР, например, до 75 % объема работ по строительству домов для сельских ЖСК выполняется именно хозяйственным способом.

Интересен опыт Эстонской ССР. Здесь в республиканском объединении «Эстколхозстрой» создано специальное управление, которое занимается кооперативным строительством на селе. Назвали его «Кюлатаре», что значит «теремок», «сельский домик». Специалист из «Кюлатаре» совместно с руководителями хозяйства и районным архитектором участвует в подыскании земельного участка для строительства, осуществляя контроль за тем, чтобы, с одной стороны, не нарушался проект планировки и застройки населенного пункта, а с другой, чтобы участок был наиболее подходящим для строительства. Затем управление оформляет соот-

ветствующую документацию на строительство дома (домов), определяет их стоимость, делает привязку на местности, строит и сдает членам кооператива жилища «под ключ».

Уже построено несколько сотен кооперативных домов, а в ближайшие годы намечается увеличить объем такого строительства примерно в пять раз.

В Основных направлениях экономического и социального развития СССР на 1985—1990 годы и на период до 2000 года предусматривается дальнейшее улучшение жилищного и культурно-бытового строительства, повышение его качества, перевооружение заводов крупнопанельного и деревянного домостроения с применением новых технологических процессов и оборудования, а также значительное расширение производства эффективных строительных и отделочных материалов.

В решении задачи быстрейшего обеспечения советских людей хорошими жилищными условиями важная роль, как указывалось, принадлежит кооперативному и индивидуальному жилищному строительству. Так, с момента организации ЖСК (1962 г.) в стране создано свыше 40,1 тыс. кооперативов, для которых построено 105,5 млн $м^2$ жилой площади что позволило улучшить жилищные условия более 4,3 млн. семей.

Государственный кредит на это строительство составил 7,1 млрд руб. На финансирование кооперативного жилищного строительства поступило средств от членов ЖСК свыше 7 млрд руб. Во многих городах кооперативная жилая площадь составляет 7—12 % жилищного фонда. В то же время темпы кооперативного жилищного строительства еще не соответствуют современным требованиям.

XXVII съезд партии поставил задачу обеспечить к 2000 г. практически каждую семью квартирой или индивидуальным домом. В этой связи роль жилищной кооперации, кооперативного и индивидуального жилищного строительства, а также развитие молодежных жилых комплексов в дальнейшем улучшении жилищных условий советских людей все возрастает. Большое значение в быстром удовлетворении трудящихся кооперативными квартирами имеет принятое ЦК КПСС и Советом Министров СССР 31 марта 1988 г. постановление № 406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации»[1]. Следовательно, необходимо искать пути дальнейшего улучшения всех форм жилищного строительства. А для этого нужно убрать все, что тормозит и мешает развитию новых и действующих форм кооперации.

Остановимся на некоторых аспектах этой проблемы. Очереди в исполкомах на получение квартир в домах ЖСК велики. В то же время планы по вводу кооперативного жилья пока еще не выполняются. Темпы строительства жилья в домах ЖСК значительно ниже, чем в домах, сооружение которых осуществляется по плану государственных капиталовложений. Длительные сроки строительства, наличие недоделок вызывают жалобы многих граждан. Не решены до сих пор вопросы комплексного развития малых городов и поселков городского типа.

Все эти проблемы необходимо решить в процессе перестройки народного хозяйства, которая осуществляется в нашей стра-

---

[1] СП СССР, 1988, № 16 ст. 43.

не. Уже появляются новые формы участия населения в строительстве жилья. Так, в ряде регионов страны сами будущие жильцы выполняют отделочные работы в предназначенных для них квартирах. Это позволяет улучшить качество жилья, ускорить ввод здания в эксплуатацию и в конечном счете значительно сократить количество очередников. Немаловажное значение имеет то, что строители начали теперь предоставлять квартиры с гарантийным паспортом.

Требуют пересмотра примерные уставы ЖСК, которые в некоторых союзных республиках утверждены 20 и более лет назад. Назрела необходимость создания единого нормативного документа в республике, который позволит упорядочить решение организационных вопросов как в деятельности ЖСК, так и в контроле со стороны исполкомов Советов народных депутатов за строительством и эксплуатацией жилых домов.

Должно быть разработано несколько серий типовых проектов с большим набором одно- и двухкомнатных квартир. Это крайне важно, так как в крупных городах имеется большое количество неудовлетворенных заявлений именно на такие квартиры.

Необходимо строго соблюдать общие сроки изготовления проектно-сметной документации и нормы продолжительности строительства. Надо всемерно улучшать качества строительных материалов и изделий, а также качество отделочных работ. Следует повысить ответственность государственного архитектурно-технического контроля за сдаваемое в эксплуатацию жилье. Пора создать условия, при которых государственные комиссии несли бы всю полноту ответственности за объективность акта приемки и обоснованность его выводов. Нужно так наладить работу, чтобы прием объектов с недоделками стал невыгодным для строителей, заказчиков и проектировщиков.

И, наконец, целесообразно, видимо, в зависимости от объема строительных работ иметь в республиках и областях единый орган, который бы комплексно и компетентно решал все вопросы жилищной кооперации, начиная от организации ЖСК до эксплуатации жилой площади.

Общим недостатком в индивидуальном жилищном строительстве является все еще плохое в ряде мест снабжение индивидуальных застройщиков строительными материалами. На базах и складах торговли зачастую отсутствует набор необходимых деталей для возведения дома. Предприятия и организации, где работают застройщики, также оказывают недостаточную помощь в приобретении строительных материалов, в ряде случаев отсутствуют каталоги и проекты типовых домов. Принятые партией и правительством дополнительные меры по развитию личных подсобных хозяйств должны создать предпосылки для решения этих вопросов и тем самым способствовать широкому размаху индивидуального жилищного строительства в городе и на селе.

Новые формы жилищной кооперации — продажа готовых квартир, кооперативное и индивидуальное жилищное строительство — постоянно развиваются и совершенствуются, меняются условия кредитования (создание сельских и укрупненных ЖСК, участие собственных средств министерств и ведомств в кооперативном строительстве, продажа готовых жилых домов и т. д.). Все эти мероприятия имеют целью создание наиболее благоприятных условий для решения жилищной проблемы.

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЬЯ

1 **Каким законодательным актом закреплено право граждан на жилище?**

Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик[1] устанавливается, что в соответствии с Конституцией СССР граждане СССР имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги.

2 **Что входит в понятие «жилищный фонд страны»?**

В понятие «жилищный фонд» включаются четыре категории жилых зданий и других жилых помещений. К первой категории относятся жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству и составляющие государственный жилищный фонд.

Во вторую категорию входят жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям и образующие общественный жилищный фонд.

В третью группу выделены жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (ЖСК), — фонд жилищно-строительных кооперативов.

К четвертой группе относятся жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенных для торговых и иных нужд непромышленного характера.

[1] Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. — М.: Юридическая литература, 1986. — С. 3—4.

3 В ведении каких организаций находится государственный жилищный фонд?

Государственный жилищный фонд находится в ведении местных Советов народных депутатов (жилищный фонд местных Советов) и в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств (ведомственный жилищный фонд).

4 Каково назначение жилых домов и жилых помещений?

Жилые дома и жилые помещения предназначены для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий. Предоставление в жилых домах помещений для нужд промышленного характера запрещается.

5 Какие помещения в доме относятся к нежилым?

К нежилым помещениям относятся: сени, коридоры, ванные комнаты, туалеты, чуланы, кладовые, кухни с полным оборудованием.

6 Кем и когда утвержден Жилищный кодекс РСФСР?

Жилищный кодекс РСФСР принят на седьмой сессии Верховного Совета РСФСР десятого созыва 24 июня 1983 г. Введен в действие с 1 января 1984 г.

7 Каковы жилищные права и обязанности граждан?

Жилищные права и обязанности граждан четко определены «Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик».

Граждане СССР имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо в домах ЖСК. Жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также в домах ЖСК предоставляются гражданам в бессрочное пользование. В соответствии с законодательством Союза ССР и союзных республик граждане вправе иметь в личной собственности жилой дом (часть дома).

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе, как на основаниях и в порядке, предусмотренных законом.

Граждане обязаны бережно относиться к дому, в котором они проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилыми по-

мещениями и правила социалистического общежития, экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию.

Жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и в других корыстных целях, а также в ущерб интересам общества.

8 В каком порядке граждане обеспечиваются жилой площадью?

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР и союзных республик. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и союзных республик), как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

Нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены ЖСК, граждане, имеющие жилой дом в личной собственности, и другие граждане, проживающие в этих домах, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях.

9 Каким законодательным актом установлен порядок учета жилищного фонда СССР?

Государственный учет жилищного фонда осуществляется на всей территории СССР в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 10 февраля 1985 г. № 136 «О порядке государственного учета жилищного фонда»[1].

10 Какой категории граждан предоставляется жилая площадь в первую очередь?

В соответствии с действующим законодательством в первую очередь жилые помещения предоставляются следующим категориям граждан:

инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам;

Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством Союза ССР порядке.

[1] СП СССР, 1985, № 8, ст. 27.

Список болезней утвержден приказом министра здравоохранения СССР от 28 марта 1983 г.[1].

В этот список включены следующие заболевания:

активные формы туберкулеза всех органов и систем с выделением туберкулезной палочки;

психические заболевания с хроническим течением, стойкой психопатической симптоматикой и выраженными изменениями личности (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, эпилептическая болезнь);

органические поражения центральной нервной системы со стойкими тяжелыми нарушениями функций конечностей и функций тазовых органов (последствия перенесенных тяжелых черепно-мозговых травм, травм позвоночника и спинного мозга, рассеянный склероз, детский церебральный паралич и др.);

проказа;

каловые, мочевые и влагалищные свищи, стома мочевого пузыря, противоестественный анус;

тяжелые формы бронхиальной астмы с частыми приступами, осложненной дыхательной недостаточностью II и III степеней.

При постановке на учет на получение жилой площади такие граждане должны представить медицинское заключение о заболевании;

лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР;

инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих;

семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасению человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая;

молодым семьям;

рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства;

матерям, которым присвоено звание «Мать-героиня», многодетным семьям и одиноким матерям. К одиноким матерям относятся женщины, которые не состояли в браке в момент рождения ребенка. Мать считается одинокой в том случае, если в свидетельстве о рождении ребенка отсутствует запись об отце ребенка

---

[1] Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР. — 1983. — № 7. — С. 47.

или запись произведена в установленном порядке со слов матери. Не считается одинокой мать, если лицо, от которого она родила ребенка, признано в установленном порядке отцом ребенка или если ребенок усыновлен;

семьям при рождении близнецов. Данной льготой пользуются лишь семьи, в которых близнецы родились после 1 января 1982 г.; ст. 20 о данной норме закона включена в Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и вступила в силу с 1 января 1982 г.;

учителям и другим педагогическим работникам общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений.

Законодательством Союза ССР и союзных республик право первоочередного получения жилого помещения может быть предоставлено и другим категориям граждан.

11 Кто из граждан имеет право на внеочередное получение жилой площади?

Вне очереди жилое помещение предоставляется гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и союзных республик.

12 Какая категория семей относится к многодетным?

Понятие многодетной семьи в союзных республиках неодинаково. Например, в Украинской ССР такой семьей считается семья, имеющая 3 и более детей, в Казахской ССР — 4 и более, в Армянской, Киргизской, Туркменской и Таджикской ССР — 5 и более детей. Под семьей должен пониматься круг лиц, связанных между собой правами и обязанностями, вытекающими из брака, родства, усыновления или другой формы семейных отношений.

13 В каком порядке получают жилье молодые семьи?

Молодожены, вступившие в первый брак в возрасте до 30 лет и нуждающиеся в улучшении жилья (состоящие на учете на получение жилья), имеют первоочередное право на получение жилья. Молодым супругам при этом предоставляется как минимум комната, а молодым семьям при рождении ребенка в первые три года после бракосочетания — однокомнатная квартира. Следует, правда, заметить, что первоочередным правом получения жилой площади наделяется целый ряд категорий граждан, включая ветеранов войны и труда, многодетные семьи и т. д. По

Жилищному законодательству РСФСР, в частности, таких категорий девять.

В настоящее время государством установлены новые банковские кредиты с длительной рассрочкой платежа на покупку, реконструкцию, строительство индивидуального жилого дома и на оплату квартиры в ЖСК. Эти кредиты молодожены могут получить на общих основаниях с другими гражданами.

14 За какие нарушения может быть перенесена очередь на получение квартиры?

В соответствии со ст. 34 Жилищного кодекса РСФСР очередность на получение жилых помещений может быть перенесена на более поздние сроки гражданам, состоящим на учете по месту работы, администрацией предприятия, учреждения, организации по согласованию с профсоюзным комитетом за злостное нарушение трудовой дисциплины, пьянство, хулиганство, хищение государственного или общественного имущества и другие нарушения в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и РСФСР.

15 Можно ли состоять на учете на улучшение жилой площади одновременно по месту работы и по месту жительства?

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства, в исполнительном комитете районного, городского районного в городе, поселкового сельского Совета народных депутатов. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство (или принимающих долевое участие в нем), осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и по месту жительства.

Лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, могут состоять на соответствующем учете одновременно и по месту жительства, и по месту работы, чтобы иметь возможность получить жилье там, где раньше подойдет очередь.

16 Каков порядок обеспечения жилой площадью лиц, окончивших аспирантуру, высшие, средние специальные, профессионально-технические и другие учебные заведения и направленных на работу в другую местность?

Постановлением Совета Министров СССР от 15 июля 1981 г. № 677 «О гарантиях и компенсациях при переезде на другую работу в другую местность»[1] работникам, которые направляются

в порядке распределения в другую местность, и членам их семей предприятия, учреждения, организации (а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, и исполкомы местных Советов народных депутатов) обязаны предоставлять вне очереди жилое помещение.

17 Должны ли молодого специалиста ставить на очередь для получения квартиры, если он обеспечен местом в общежитии?

В соответствии с действующим законодательством молодые специалисты, направленные на работу по окончании высших и средних специальных учебных заведений, обеспечиваются жилой площадью (изолированным жилым помещением, на пользование которым заключен договор жилищного найма) предприятием, учреждением, организацией, в которые они направлены при распределении. Место в общежитии является временной мерой обеспечения молодого специалиста жилой площадью.

18 Каков порядок рассмотрения заявлений граждан для постановки на учет по улучшению жилищных условий?

Заявление граждан для постановки на учет по улучшению жилищных условий, как правило, рассматривается общественными комиссиями по жилищным вопросам, созданными при райисполкомах. В состав комиссии входят заместитель председателя райисполкома, депутаты райсоветов, представители совета профессиональных союзов, других общественных организаций, трудовых коллективов. Составы комиссий, порядок их работы утверждаются райисполкомом. На предприятиях, в учреждениях и организациях эти вопросы находятся в компетенции профсоюзных комитетов.

При предоставлении жилья в первую очередь учитывают размер жилой площади, а также трудовой вклад человека, его заслуги перед коллективом. Первоочередное право на получение квартиры предоставляется тем, кто хорошо работает.

Жилая площадь в домах ЖСК предоставляется членам кооператива, выполнившим свои обязательства по внесению установленных вступительных, паевых и организационных денежных взносов. Размер взносов определяется общим собранием членов — пайщиков кооператива. На практике размер вступительных взносов не превышает 30 руб., а организационных взносов — 25 руб.

Первоначальный паевой взнос делается до начала строительства дома ЖСК в размере не менее 30 % стоимости квартиры,

---

[1] СП СССР, 1981, № 21, ст. 123.

которая определяется проектной организацией. Остальные 70 % вносятся ежемесячно, равными долями исходя из установленного 25-летнего срока погашения ссуды.

Размер паевого взноса определяется по полезной площади кооперативной квартиры.

На наш взгляд, заслуживает внимания опыт постановки на учет и обеспечения кооперативной жилой площадью в Москве. Каждому члену ЖСК предоставляется в соответствии с размером его пая и в зависимости от количества членов семьи в постоянное пользование, как правило, отдельная квартира:

однокомнатная — на одного-двух человек;
двухкомнатная — на двух-трех человек;
трехкомнатная — на трех и более человек.

Очередность на кооперативные квартиры устанавливается раздельно на одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры.

19 Какой категории граждан предоставляется право на бесплатное получение квартир в сельской местности и поселках городского типа?

Постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 10 июня 1930 г. установлено право на получение квалифицированными медицинскими, ветеринарными, сельскохозяйственными работниками, а также работниками просвещения, проживающими в сельской местности и рабочих поселках, бесплатных квартир с отоплением и освещением. Исполкомы Советов народных депутатов, а также предприятия обязаны обеспечивать эту категорию лиц жилой площадью по нормам, установленным для данной местности.

При отсутствии свободных квартир указанным категориям работников и членам их семей должно быть предоставлено жилье в наемных помещениях за счет соответствующих исполкомов и предприятий.

20 Каковы нормы жилой площади?

Норма жилой площади устанавливается в размере 12 м² на 1 чел.

21 Кто имеет право на дополнительную жилую площадь?

Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере 10 м². Гражданам, страдающим тяжелыми формами заболеваний, а также гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер дополнительной жилой площади может быть увеличен.

Порядок и условия предоставления дополнительной жилой

площади и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются законодательством Союза ССР.

22 Как учитываются интересы граждан при предоставлении жилых помещений?

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов. Жилое помещение предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств.

23 В каких случаях ордер на жилье может быть признан недействительным?

Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

24 Какую ответственность несут члены семьи, проживающие совместно с нанимателем жилья?

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

Типовой договор найма жилого помещения, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории утверждаются Советом Министров союзной республики.

25 В каких случаях производится бронирование жилого помещения?

Занимаемые нанимателями и членами их семей жилые помещения бронируются при направлении на работу за границу — на все время пребывания за границей, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности — на все время действия трудового договора, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР, — на все время пребывания в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностям.

Законодательством Союза ССР и союзных республик могут

быть предусмотрены и другие случаи бронирования жилых помещений.

26 В каких случаях жилое помещение не бронируется?

Жилое помещение не бронируется, если предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения за проживающими на служебной жилой площади и в общежитиях; за временными жильцами и поднанимателями в домах государственного и общественного жилищного фонда, за нанимателями в домах ЖСК и в домах, находящихся в личной собственности граждан.

27 В каких случаях происходит выселение граждан и предоставление им другого жилья?

Граждане выселяются из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, если:

дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

дом (жилое помещение) грозит обвалом;

дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой.

Офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил СССР и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами СССР.

С предоставлением другого жилого помещения могут быть выселены:

рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение уголовного преступления. Списки таких предприятий, учреждений, организаций утверждаются Советом Министров СССР и Советами Министров союзных республик;

граждане, имеющие жилые помещения в домах колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию.

Законодательством Союза ССР могут быть предусмотрены и иные случаи выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения.

28 В каких случаях выселение граждан производится без предоставления жилой площади?

Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещене, или используют его не по назначению, или систематически нарушают правила социалистического общежития, делая невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, то выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могут быть обязаны судом по просьбе наймодателя произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

Лица, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются без предоставления им другого жилого помещения.

В случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение.

29 Сможет ли семья, уезжающая работать на Крайний Север, через несколько лет прописаться вновь по прежнему месту жительства?

Да, сможет. В соответствии со ст. 62 Жилищного кодекса РСФСР и других союзных республик граждане вправе бронировать жилье на все время пребывания за границей, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности. Для бронирования не требуется согласие члена кооператива. Надо иметь в виду, что необходимо в течение года с момента

мента отъезда оформить бронь. А также вернуться домой не позднее, чем через 6 мес. со дня окончания действия брони.

30 Сохраняется ли жилая площадь за лицами, призванными на военную службу?

За военнослужащими действительной срочной службы сохраняется жилая площадь, которую они занимали до призыва на службу. Они вместе с членами их семей не могут быть исключены из списков очередников на получение [illegible] площади.

Семьи военнослужащих действующей [illegible] службы, если в составе семьи нет лиц, имеющих самостоятельный [illegible] заработок, оплачивают занимаемую ими жилую площадь по [illegible] минимальной ставке квартирной платы, уста[illegible]щим законодательством. Если в результате призыва на военную службу у семьи призванного образовались излишки жилой площади, то они оплачиваются в одинарном размере.

31 Живу вдвоем с сыном, которого недавно призвали в армию. Когда подошла очередь на новую квартиру, мне предложили смотровую на маленькую жилплощадь, рассчитанную на одного человека. Правильно ли это?

Такое предложение — нарушение Жилищного кодекса РСФСР (ст. 60). За временно отсутствующими, призванными на действительную срочную службу, жилое помещение сохраняется на все время службы в армии. А это значит, что, улучшая жилищные условия семьи, исполком райсовета должен учитывать и права сына, т. е. обязан предоставить площадь на двоих по установленной норме 12 м² на человека.

32 Сохраняется ли жилая площадь за тем, кто направлен в лечебно-трудовой профилакторий (ЛТП), должен ли он платить за квартиру, не будет ли в связи с его отсутствием жилая площадь считаться излишней?

В соответствии с Жилищным кодексом РСФСР жилое помещение сохраняется в течение всего времени нахождения человека в ЛТП. Лица, находящиеся в ЛТП, несут все обязанности по договору жилого найма. Они должны вносить квартплату, производить текущий ремонт. Жилая площадь, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим, не считается излишней.

33 Каковы функции районной административной инспекции?

Административная инспекция района является административно-контрольным органом исполкома районного Совета народ-

ных депутатов, непосредственно подчиняется ему (и в порядке координации работы вышестоящей административной инспекции).

Инспекция ведет в границах района повседневное наблюдение за внешним благоустройством и осуществляет контроль за выполнением районными службами, предприятиями, учреждениями, организациями установленных исполкомом правил и требований по внешнему содержанию жилищного фонда, зданий, сооружений, территорий и соблюдению установленных правил уборки улиц, площадей, проездов.

Кроме того, районная инспекция осуществляет контроль за соблюдением строительными и эксплуатационными организациями Правил производства работ по прокладке и переустройству подземных сооружений и последующим восстановлением, благоустройством и озеленением этих участков.

34 Каким документом определяются права и обязанности по пользованию жилыми помещениями?

В соответствии с Жилищным кодексом РСФСР между наймодателем (жилищно-эксплуатационной организацией, а при ее отсутствии соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем — гражданином, на имя которого выдан ордер (ответственным квартиросъемщиком), — заключается договор найма (в домах государственного и общественного жилищного фонда). Договор найма заключается в письменной форме на основании ордера на жилое помещение. Этим документом определяются права и обязанности сторон по пользованию жилыми помещениями.

В соответствии со ст. 52 Жилищного кодекса РСФСР предметом договора может быть лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

Договор найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, залючается в соответствии с Гражданским кодексом РСФСР с собственником дома.

35 В каких случаях может быть изменен или расторгнут договор найма жилого помещения?

Договор найма может быть изменен только с согласия ответственного квартиросъемщика, членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, другими законодательными актами Союза ССР и жилищными кодексами.

Изменения договора найма могут требовать:

1) совершеннолетний член семьи, если с согласия остальных проживающих с ним членов семьи и в соответствии с приходя-щейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявше-гося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено помещение, удовлетворяюще требованиям ст. 52 Жилищного кодекса РСФСР;

2) наниматели, проживающие в одной квартире и пользую-щиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам най-ма, в случае объединения в одну семью;

3) совершеннолетний сын семьи нанимателя с согласия нани-мателя и остальных совершеннолетних членов семьи вместо пер-воначального нанимателя по ранее заключенному договору. Та-кое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

Все споры, возникающие в связи с признанием члена семьи нанимателем или отказом в заключении одного договора найма, могут быть обжалованы в судебном порядке.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма на основаниях, установленных законами только в судебном порядке, кроме слу-чаев выселения из домов, грозящих обвалом.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоян-ное место жительства в другое место договор найма считается расторгнутым со дня выезда.

36 Какие санкции могут быть применены, если своевре-менно не переоформлен договор найма в связи со смер-тью ответственного квартиросъемщика?

Действующим законодательством не предусмотрены админи-стративные меры, если наследниками выполняются обязательства по оплате коммунально-бытовых услуг.

37 В каких случаях наниматель не имеет права на продле-ние договора на проживание?

Таких случаев может быть несколько. В Жилищных кодексах ряда республик эти вопросы также нашли отражение. В соответ-ствии с Жилищными кодексами Азербайджанской ССР (ст. 130), Узбекской ССР (ст. 146), Армянской ССР (ст. 127), Молдавской ССР (ст. 138), Киргизской ССР (ст. 141), Туркменской ССР (ст. 145), Латвийской ССР (ст. 131), Эстонской ССР (ст. 129), Литов-ской ССР (ст. 148), Казахской ССР (ст. 132) установлено, что собственник дома вправе отказать нанимателю в возобновлении срочного договора, когда договор был заключен на срок не бо-лее одного года с обязательством освободить помещение по исте-

чении этого срока, когда помещение необходимо для проживания собственника дома и членов его семьи, а также в случае систематического невыполнения нанимателем обязанностей по договору.

38

Имеет ли право наниматель без согласия наймодателя вселить в нанятое им помещение детей и близких родственников?

Да, имеет. В соответствии со ст. 132 Жилищного кодекса РСФСР установлено, что наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, имеет право вселить в нанятое помещение независимо от согласия собственника дома своих несовершеннолетних детей, а если занимает изолированное помещение, — также супруга и нетрудоспособных родителей.

Аналогичные или сходные положения предусматриваются в Жилищных кодексах других союзных республик.

39

Как исчисляются излишки жилой площади по Жилищному кодексу РСФСР?

В соответствии с Жилищным кодексом РСФСР съемщики жилых помещений должны оплачивать по определенной ставке жилую площадь, занимаемую ими и членами их семей, в пределах вновь утвержденной нормы — 12 м² на одного человека плюс половина нормы (т. е. 6 м²) на семью (или одинокого квартиросъемщика). Остальная площадь будет оплачиваться в тройном размере ставки квартирной платы.

40

Каков размер платы за 1 м² жилой площади?

Размер квартирной платы установлен в 1928 г.: 13,2 коп. за 1 м² жилой площади в месяц, а в домах с повышенным уровнем благоустройства (лифт, мусоропровод) — 16,5 коп. за 1 м².

41

Для каких целей предназначена служебная площадь?

Служебные жилые помещения предназначаются для заселения граждан, которые должны проживать по месту работы или вблизи нее. Такие помещения предоставляют определенным категориям работников — дворникам, техникам-смотрителям (полный список установлен в специальном перечне) — не в целях улучшения их жилищных условий, а для того, чтобы обеспечить надлежащее выполнение ими своих обязанностей.

Жилое помещение включается в число служебных решением исполкома районного Совета. Как правило, это отдельные квартиры. Жилое помещение в доме ЖСК может стать служебным только с согласия общего собрания членов ЖСК.

Служебная жилая площадь предоставляется по решению администрации предприятия, учреждения, организации, в ведении которых она находится. На основании принятого решения исполкомом районного Совета выдается специальный ордер. С гражданином, которому выдан ордер, заключается письменный договора найма помещения на все время работы.

42 Допускается ли обмен служебной площади?

Нет, не допускается. В РСФСР законом предусмотрен особый правовой режим служебных жилых помещений и согласно ст. 106 Жилищного кодекса РСФСР на них не распространяется действие некоторых статей Жилищного кодекса РСФСР. В частности, служебное жилое помещение не подлежит обмену, разделу, бронированию, оно не может сдаваться в поднаем, на него не распространяются правила ст. 46 Жилищного кодекса РСФСР о заселении освободившейся в квартире комнаты.

43 В каком порядке выселяются граждане из служебного жилого помещения?

Рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения. Наниматели служебного жилого помещения, имеющие льготы, могут быть выселены в другое жилое помещение. Размер его должен быть определен так, чтобы в результате выселения человек не становился нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Льготы в соответствии со ст. 108 Жилищного кодекса РСФСР имеют инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; семьи военнослужащих; пенсионеры по старости; персональные пенсионеры; лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия либо по сокращению штата; некоторые другие категории граждан, в том числе лица, проработавшие на данном предприятии 10 и более лет.

Лица, уволившиеся с работы и отказавшиеся добровольно освободить служебное жилое помещение, подлежат выселению в судебном порядке.

44 Могут ли выселить из служебной квартиры, если человек проработал в организации более 10 лет?

Нет, это не допускается, без предоставления жилой площади выселить не могут, так как в соответствии со ст. 108 Жилищного

кодекса РСФСР лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации не менее 10 лет, выселению не подлежат. При этом закон не требует, чтобы указанный стаж работы был непрерывным.

45 Каков порядок обмена жилых помещений?

Наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом ЖСК, в том числе с проживающими в другом населенном пункте.

Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах).

Обмен жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций допускается лишь с их согласия. Отказ в согласии на обмен может быть обжалован в судебном порядке, кроме случаев обмена жилых помещений в домах, принадлежащих колхозам.

Порядок обмена жилых помещений и условия, при которых обмен не допускается, устанавливаются законодательством Союза ССР и союзных республик.

46 Каков срок действия обменного ордера?

Обмен жилой площади считается совершенным с момента получения обменных ордеров. Признание таких ордеров недействительными допускается только в судебном порядке. Обменный ордер необходимо предъявить в жилищно-эксплуатационные организации в течение 10 дней со дня его получения.

47 Когда вступает в силу соглашение об обмене?

Соглашение об обмене вступает в силу с момента получения ордеров, выдаваемых исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов. Ордер является единственным основанием для вселения в жилое помещение.

Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке в шестимесячный срок.

48 С какого дня должен платить квартиросъемщик за новую квартиру и до какого — за старую?

Квартирная плата за вновь предоставленное жилое помещение начисляется по истечении пяти дней со дня выдачи ордера, а за ранее занимаемое — до дня фактического освобождения

и сдачи ключей представителю жилищно-эксплуатационной организации.

Однако если съемщик не мог вселиться в жилое помещение по не зависящим от него причинам (например, в связи с несвоевременным пуском лифтов в новом доме, необходимостью исправления каких-либо дефектов и т. д.), квартирная плата (куда включаются и коммунальные услуги) [illegible] с того дня, когда съемщик получил реальную возможность вселиться в предоставленное ему жилое помещение.

49 Можно ли совершить обмен меньшей площади на бóльшую?

Ст. 73 Жилищного кодекса РСФСР предусматривает условия, при которых обмен жилого помещения не допускается. В частности, не допускается обмен, если он носит корыстный или фиктивный характер. Невозможен он и при некоторых других обстоятельствах:

если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения;

если дом (жилое помещение) грозит обвалом, подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях либо передается для государственных или общественных нужд;

если дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений;

если помещение является служебным или находится в общежитии;

если в связи с обменом жилищные условия одной из обменивающихся сторон существенно ухудшаются, в результате чего гражданин становится нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Законодательством СССР и РСФСР [illegible] и другие условия, при которых обмен не допускается.

В случае признания судом обмена недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые квартиры (ст. 74 Жилищного кодекса РСФСР). В тех случаях, когда обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена.

50 Можно ли обменять квартиру в доме ЖСК на квартиру в доме государственного жилищного фонда?

Допустимость такого обмена предусмотрена ст. 119 Жилищного кодекса РСФСР. В ней записано, что член ЖСК с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов

может произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим членом кооператива или нанимателем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, в том числе с проживающими в другом населенном пункте, при условии приема в члены кооператива лица, обменивающего жилое помещение. При обмене должны быть соблюдены условия, предусмотренные Жилищным кодексом РСФСР и уставом ЖСК.

51 Можно ли обменять дом в деревне на жилую площадь в городе?

Нет, нельзя. Жилищный кодекс РСФСР не предусматривает обмен домов, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, на государственную площадь.

52 Каков порядок сдачи жилого помещения в поднаем?

В соответствии со ст. 76 Жилищного кодекса РСФСР наниматель может с согласия проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи и наймодателя сдать часть занимаемого им помещения, а при временном выезде — все помещение в поднаем, оставаясь ответственным перед наймодателем по договору.

Сдача помещения в поднаем не допускается, если после сдачи в поднаем размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее 12 м².

Договор поднайма жилого помещения заключается в письменном виде жилищно-эксплуатационной организацией.

Законодательством могут быть предусмотрены случаи изъятия жилой площади, когда наниматели систематически сдают жилую площадь в поднаем с целью извлечения нетрудового дохода.

53 Каков размер платы за пользование помещением по договору поднайма?

Плата за пользование помещением по договору поднайма устанавливается соглашением сторон, но не может превышать суммы квартплаты и платы за коммунальные услуги. При предоставлении в пользование предметов домашней обстановки плата за них не должна превышать суммы за поднаем помещения. В случае сдачи в поднаем жилого помещения с превышением установленной платы незаконно полученная сумма подлежит взысканию в доход государства.

54 Нужно ли составлять акт о сдаче жилого помещения при переезде на другую квартиру?

Да, это делать необходимо. Наниматель при освобождении площади обязан сдать наймодателю жилое и подсобное помещ...

ния, санитарно-техническое и иное оборудование по акту в надлежащем состоянии.

55 Нужно ли согласие соседей на сдачу в поднаем комнаты в коммунальной квартире?

Да, нужно. В соответствии с п. 3 ст. 77 Жилищного кодекса РСФСР сдача жилого помещения в поднаем не допускается без согласия других нанимателей и совершеннолетних членов их семей, проживающих в одной квартире.

56 Установлены ли сроки внесения квартирной платы?

Да, в соответствии со ст. 56 Жилищного кодекса РСФСР наниматель обязан вносить квартирную плату ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прожитым.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за коммунальные услуги.

57 Как отражается на содержании жилищного фонда несвоевременная оплата жильцами квартиры?

Основным источником доходов жилищных организаций является квартирная плата. Ставка квартирной платы не менялась почти 60 лет, несмотря на строительство благоустроенных домов со всеми видами современного инженерного оборудования.

Квартирная плата идет на покрытие расходов, связанных с эксплуатацией жилых домов. Это, в частности, оплата услуг по вывозу бытового мусора, электроосвещению лестничных клеток, электроэнергии для работы лифтов, затрат по текущему ремонту домов и их оборудования. Часть средств используется на организацию культурно-массовой и спортивной работы среди населения. Уплачиваемые жильцами за квартиру и коммунальные услуги деньги лишь частично (на четверть) покрывают расходы, связанные с эксплуатацией и капитальным ремонтом жилищного фонда. Недостающая сумма компенсируется за счет средств госбюджета.

В условиях, когда на содержание жилищного фонда государство ассигнует огромные средства, особое значение приобретает полное и своевременное поступление от населения квартирной платы. От этого зависит финансовое состояние организаций, занимающихся эксплуатацией жилищного фонда, а следовательно, сроки проведения ремонтных работ, включая ремонт инженерного оборудования, выплаты заработной платы рабочим, дворникам, уборщицам, благоустройство территории, детских и спортивных площадок.

58 Можно ли произвести денежные расчеты в Сбербанке за несколько месяцев вперед?

В соответствии с существующими правилами по желанию плательщика в Сбербанке могут принять квартирную плату, платежи за коммунальные и другие услуги за несколько месяцев вперед.

Сбербанк производит различные расчеты по поручениям вкладчиков о списании с их счетов по вкладам сумм платежей в пользу организаций, предприятий и учреждений. На заполняемых плательщиком формах бланков должны быть указаны: номер счета по вкладу, фамилия, имя, отчество вкладчика, номер расчетного (текущего) счета организации, которой должен быть перечислен платеж, ее название, наименование учреждения банка, вид платежа и за какое время производится перечисление, номер лицевого счета плательщика (при перечислении платы за телефон указывается номер телефона, сумма платежа и дата

59 Как оформить плату за квартиру и коммунальные услуги через Сбербанк по безналичному расчету?

По поручению вкладчиков Сбербанк может производить безналичные расчеты с организациями, списывая со счетов по вкладам любые суммы платежей. Такие поручения бывают на один раз, на квартал, год или впредь до отмены. Оформление безналичного расчета осуществляется в Сбербанке, вкладчиком которого является гражданин. При этом предъявляется сберкнижка и сообщается расчетный счет организации — получателя платежей, а также сроки перечислений.

60 Нужно ли оплачивать коммунальные услуги по месту прописки, если гражданин фактически проживает на другой жилплощади?

За коммунальные услуги (холодная вода, газ, горячее водоснабжение) надо платить в одном месте: там где фактически проживает человек. Чтобы сделали соответствующий перерасчет, необходимо представить в бухгалтерию жилищно-эксплуатационной организации по месту постоянного жительства (постоянной прописки) справку жилищной организации о начислении платы за коммунальные услуги по месту фактического проживания.

61 Нужно ли платить за коммунальные услуги в связи с временным выездом из него?

Граждане, проживающие не по месту постоянной прописки, могут быть освобождены от оплаты за холодную, горячую воду и за газ при условии оплаты коммунальных услуг по месту фактического проживания. Справку из бухгалтерии по месту фак-

ческого проживания необходимо представить в бухгалтерию жилищно-эксплуатационной организации, где прописаны, для производства перерасчета.

62 **Верно ли, что жильцы верхних этажей освобождаются от оплаты ремонта за выездом?**

Нет, не верно. Квартиросъемщик обязан при освобождении жилой площади сдать ее жилищно-эксплуатационной организации отремонтированной, а сантехническое оборудование — в исправном состоянии. Лишь при наличии следов протечек, появившихся не по вине квартиросъемщиков, текущий ремонт выполняется за счет жилищно-эксплуатационой организации.

63 **Кому предоставляется право на бесплатное пользование жилым помещением, отоплением и освещением?**

В соответствии с действующим законодательством некоторые категории специалистов, работающих и проживающих в сельской местности, вне населенных пунктов (а в установленных законодательством Союза ССР случаях — в рабочих и иных поселках), пользуются бесплатно жилым помещением с отоплением и освещением. Перечни категорий специалистов, обеспечиваемых таким помещением, и порядок предоставления им жилых помещений устанавливаются Советом Министров СССР и Советами Министров союзных республик.

64 **Какие льготы распространяются на инвалидов Великой Отечественной войны и их семьи?**

В соответствии с Положением о льготах для инвалидов Великой Отечественной войны и семей погибших военнослужащих, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 23 февраля 1981 г. № 209[1], инвалиды Великой Отечественной войны, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, в первоочередном порядке обеспечиваются жилой площадью, в том числе за счет жилой площади, передаваемой министерствами и ведомствами в распоряжение исполнительных комитетов Советов народных депутатов. Советы Министров союзных и автономных республик, исполнительные комитеты местных Советов, министерства и ведомства обязаны оказывать всемерное содействие инвалидам Отечественной войны в строительстве индивидуальных жилых домов.

Инвалидам Великой Отечественной войны предоставляются ссуды на индивидуальное жилищное строительство в размере до

---

[1] СП СССР, 1981, № 12, ст. 71.

3*

3000 руб. с погашением в течение 10 лет, начиная с пятого года после окончания строительства дома.

Инвалиды Отечественной войны не платят проценты за пользование ссудой, выданной им на индивидуальное и кооперативное жилищное строительство, а также на капитальный ремонт принадлежащих им домов. Местные строительные материалы на эти цели отпускаются им в первоочередном порядке.

Жилая площадь (в пределах норм, предусмотренных действующим законодательством, — 12 м²), занимаемая инвалидами Великой Отечественной войны и проживающими совместно с ними членами семьи, оплачивается в размере 50 % квартирной платы, исчисленной по ставкам, установленным для рабочих и служащих, а излишняя жилая площадь (до 15 м²) — в одинарном размере. За пользование отоплением, водопроводом, газом и электроэнергией также предоставляется скидка в размере 50 %. Если дома не имеют центрального отопления, то инвалиды при покупке топлива платят за него 50 % стоимости (в пределах норм, установленных для продажи топлива населению).

Инвалиды Великой Отечественной войны имеют преимущественное право на вступление в ЖСК, садоводческие товарищества, при приобретении садовых домиков или материалов для строительства, промышленных товаров повышенного спроса, в том числе легковых автомобилей, мотоциклов, мотонарт и моторных лодок; имеют право на первоочередную установку телефонов и первоочередное обслуживание в учреждениях, предприятиях и организациях связи, службы быта, общественного питания и жилищно-коммунального хозяйства.

65 Как оплачивают жилую площадь и коммунальные услуги лица, которым присвоено звание Героев Советского Союза или Социалистического Труда?

Согласно Указу Президиума Верховного Совета СССР от 6 сентября 1967 г. «Об установлении дополнительных льгот Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, награжденным орденами Славы трех степеней»[1], Герои Социалистического Труда и члены их семей оплачивают жилую площадь в размере 50 % квартирной платы, исчисленной по ставкам, установленным для рабочих и служащих. Дополнительная площадь, занимаемая указанными лицами, а также излишняя площадь в размере до 15 м² оплачивается в одинарном размере.

Коммунальные услуги данные лица оплачивают на общих основаниях, без скидок.

---

[1] Ведомости Верховного Совета СССР. — 1967. — № 36. — С. 495.

66 Сохраняются ли льготы за женами умерших инвалидов Великой Отечественной войны по оплате жилой площади и коммунальных услуг?

Да, сохраняются. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 26 июля 1984 г. № 812 «О мерах по дальнейшему улучшению материально-бытовых условий участников Отечественной войны и семей погибших военнослужащих»[1] за женами умерших инвалидов Великой Отечественой войны сохранены льготы по оплате жилой площади и коммунальных услуг, предусмотренные п. 17 Положения о льготах инвалидов Отечественной войны и семей погибших военнослужащих, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 23 февраля 1981 г. № 209[2].

67 Имеет ли право на льготу по оплате жилой площади жена погибшего воина, живущая с дочерью, которая является квартиросъемщицей?

Да, имеет. Льготы на 50-процентную скидку по оплате жилой площади, коммунальных услуг, а также топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, предоставляются женам и родителям военнослужащих, погибших при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, являющимся пенсионерами, независимо от получаемой ими пенсии и от того, являются ли эти лица ответственными квартиросъемщиками. Жилая площадь (12 м² на человека), занимаемая указанными гражданами и проживающими совместно с ними членами их семей, оплачивается в размере 50 % квартирной платы, а излишняя (до 15 м²) — в одинарном размере. Указанным лицам предоставляется также скидка в размере 50 % с установленной платы за пользование отоплением, водопроводом, газом и электроэнергией.

68 Действует ли льгота по оплате коммунальных услуг, предоставленная инвалиду Великой Отечественной войны, при оплате электроэнергии в гараже?

Нет, не действует. Электрическая энергия, расходуемая на нужды гаражей для личных автомобилей, оплачивается по тарифу 4 коп. за 1 киловатт-час.

---

[1] СП СССР 1985, № 9 ст. 34.
[2] См.: СП СССР, 1981, № 12, ст. 71.

69 Распростаняются ли на персонального пенсионера, являющегося одновременно инвалидом Великой Отечественной войны, льготы по оплате жилой площади и коммунальных услуг?

Отдельные категории граждан имеют право на льготы по оплате жилой площади и коммунальных услуг по двум или более основаниям (например, как персональный пенсионер и как инвалид Великой Отечественой войны или признанный инвалидом вследствие общего заболевания и трудового увечья и других причин). В этом случае квартирная плата может быть исчислена по одному основанию, а коммунальные услуги — по другому (право выбора остается за квартиросъемщиками).

70 Делается ли для многодетных семей скидка с оплаты жилой площади и коммунальных услуг?

Рабочим и служащим, имеющим более трех проживающих совместно с ними иждивенцев, производится скидка с оплаты жилой площади: при четырех иждивенцах — 5 %, при пяти — 10 %, при шести и более — 15 %.

Все виды коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, электроэнергия, газ и т. п.) оплачиваются указанными лицами на общих основаниях, без скидок.

71 Каковы льготы по оплате жилой площади и коммунальных услуг для лиц, призванных на срочную военную службу?

Лица, призванные на срочную военную службу, со дня призыва освобождаются от оплаты за коммунальные услуги, кроме центрального отопления. В случае, когда в результате призыва у семьи призванного образовались внутрикомнатные излишки, они (в пределах санитарной нормы —12 м² на 1 чел.) оплачиваются в одинарном размере в течение всего времени прохождения призванным срочной службы в армии и сверх того в течение 6 мес со дня его демобилизации или досрочного увольнения из армии.

72 Должны ли сделать перерасчет по оплате, если в связи с призывом сына в армию образовался излишек жилой площади?

За призванным на срочную службу в ряды Советской Армии жилая площадь сохраняется на весь период ее прохождения. Поэтому жилая площадь, приходящаяся на долю временно выбывшего, излишком не считается и оплачивается в одинарном размере. Однако перерасчет по оплате коммунальных услуг (холодная вода, горячее водоснабжение, газ) сделать должны, причем с то-

го момента, как сын перестал ими пользоваться, т. е. со дня призыва, а не со дня предъявления документа об этом.

73 Кто относится к членам семей погибших военнослужащих при определении права на жилищные льготы?

В соответствии с Положением о льготах для инвалидов Великой Отечественной войны и семей погибших военнослужащих (Постановление Совета Министров СССР от 23 февраля 1981 г. № 209) [1] правом на жилищные льготы пользуются семьи военнослужащих, погибших или умерших вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; семьи погибших в таких же обстоятельствах либо при исполнении служебных обязанностей партизан, лиц начальствующего и рядового состава органов МВД СССР и КГБ СССР, а также бойцов и командного состава истребительных батальонов, взводов и отрядов защиты народа, действовавших в 1941—1951 гг. на территории Украины, Белоруссии, Литвы, Латвии, Эстонии. Сюда относятся и семьи перечисленных лиц, умерших вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте. На тех же условиях предоставляются льготы семьям погибших из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, работников госпиталей и больниц в блокадном Ленинграде. К ним приравниваются и семьи военнослужащих, пропавших без вести в период военных действий.

К членам семей в таком случае относятся: иждивенцы погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родители; супруг, не вступивший в другой брак (независимо от назначенной ему пенсии); дети, не имеющие своей семьи либо имеющие ее, но ставшие инвалидами до достижения ими совершеннолетия; дети, оба родителя которых погибли или пропали без вести в войну.

Льготы и преимущества указанным лицам предоставляются на основании пенсионных удостоверений, а также извещений и справок о гибели (пропаже без вести, смерти) военнослужащих и иных лиц, выданных военкоматами, воинскими частями, архивными учреждениями и другими компетентными органами.

Жены и родители погибших, проживающие в домах без центрального отопления, пользуются 50-процентной скидкой со стоимости приобретаемого топлива (в пределах норм, установленных для продажи населению). Указанные льготы предоставляются женам погибших военнослужащих, не вступившим в другой брак,

[1] См.: СП СССР, 1981, № 12, ст. 71.

а также родителям этих военнослужащих независимо от вида получаемой ими пенсии (по возрасту, инвалидности, выслуге и т. д.), районными отделами соцобеспечения по месту жительства.

74 Сохраняются ли льготы по оплате жилой площади и коммунальных услуг в случае смерти персонального пенсионера за членами его семьи?

В соответствии с Инструкцией о порядке предоставления персональным пенсионерам льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 3 марта 1978 г. № 11[illegible] в РСФСР льготы по оплате жилой площади и коммунальных услуг сохраняются за членами семьи умершего персонального пенсионера, если кому-либо из членов его семьи будет установлена персональная пенсия по случаю потери кормильца. Документом, удостоверяющим право на эти льготы, является пенсионная книжка.

75 Сохраняется ли льгота по оплате жилой площади за семьей военнослужащего офицера в случае его смерти?

Согласно действующему законодательству военнослужащие офицерского состава оплачивают на льготных основаниях только жилую площадь. Расчет за коммунальные услуги, в том числе и за электроэнергию, ведется на общих основаниях, без предоставления скидок. В случае смерти военнослужащего офицерского состава за членами его семьи в течение 6 мес. со дня его смерти сохраняется право оплачивать жилое помещение на льготных основаниях.

76 Должны ли платить за квартиру и коммунальные услуги лица, длительное время находящиеся на излечении?

Квартирная плата за больных, длительное время находящихся на излечении в специальных медицинских учреждениях, вносится на общих основаниях. От уплаты за коммунальные услуги такие лица не освобождаются.

77 Сколько времени должна храниться жильцами книжка по оплате за квартиру?

Срок исковой давности по разрешению всех видов споров между гражданами и организациями, согласно Гражданскому кодексу РСФСР, установлен три года. Именно в течение этого времени в случае неправильного начисления возможен перерасчет по всем видам оплаты коммунальных услуг. Вот почему все пла-

тежные документы по расчетам за квартиру и коммунальные услуги нужно хранить в течение трех лет,

78 Каковы функции Банка трудовых сбережений и кредитования населения?

Основная функция Банка трудовых сбережений и кредитования населения — оказание населению широкого круга финансовых услуг: предоставление денежных ссуд для оплаты коммунальных платежей, приобретения товаров повышенного спроса в рассрочку, покупки дачных домиков и т. д.

Банк планирует одалживать денежные суммы рабочим, служащим, колхозникам, пенсионерам — тем, кто способен кредит вернуть.

79 Какой порядок наследования дома на правах личной собственности? Кто является наследником?

Признается, что наследник принял наследство, если он фактически вступил во владение наследственным имуществом или если он подал заявление о принятии наследства в нотариальную контору. Указанные действия должны быть совершены в течение 6 мес. со дня открытия наследства. Кроме того, по вопросу продления срока наследники могут обратиться в суд.

Согласно действующему законодательству, родители и дети умершего относятся к числу его наследников.

Наследник может просить нотариальную контору выдать свидетельство о праве на наследство — документ, подтверждающий право собственности на наследственное имущество. За выдачу свидетельства взимается пошлина со стоимости наследуемого имущества. В тех случаях, когда имеется несколько наследников и каждый хочет получить отдельное свидетельство, пошлина взимается с каждого наследника пропорционально причитавшейся ему доле наследства.

Государственная пошлина за выдачу свидетельства о праве на наследство на жилой дом исчисляется по инвентаризационной книге дома.

80 Ограничивается ли количество домов, могущих быть на праве личной собственности у супругов?

У совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей может быть только один жилой дом (часть одного дома), принадлежащий на праве личной собственности одному из них или находящийся в их общей собственности (ст. 106 Гражданского кодекса РСФСР).

81 Кто должен выдать дубликат утерянного завещания родителей на наследование индивидуального дома?

Если завещание было удостоверено в исполкоме по месту жительства родителей, то он и обязан выдать дубликат. Как правило, такие документы заверяются в государственных нотариальных конторах. Но если в данном населенном пункте таких контор нет, право заверить дубликат дано должностным лицам исполкомов районных, городских, поселковых Советов народных депутатов.

Если же утеря обнаружена еще при жизни завещателя, то он сам вправе в том же исполкоме заверить дубликат, а также копию имеющегося экземпляра завещания.

82 В каких случаях наследники освобождаются от уплаты пошлины?

От уплаты пошлины освобождаются граждане за выдачу им свидетельства о праве на наследство на жилой дом или пай в ЖСК, если они проживали и продолжают проживать в этом жилом доме (кооперативной квартире) после смерти наследодателя.

Не лишаются этой льготы наследники, проживающие с наследодателем и временно выехавшие с постоянного места жительства в связи с учебой (студенты, аспиранты, учащиеся), нахождением в длительной командировке, прохождением действительной службы в Советской Армии.

От уплаты пошлины освобождаются также граждане за выдачу им свидетельств о праве на наследство на вклады в Сбербанк СССР и другие кредитные учреждения, на страховые суммы по договорам личного и имущественного страхования, облигации государственных займов, суммы авторского гонорара и вознаграждений за открытие, изобретение, рационализаторское предложение и промышленные образцы.

83 Сохраняется ли за ребенком, оставшимся без родителей и направленным в школу-интернат, право на жилую площадь по достижении им совершеннолетнего возраста?

Если ребенку по достижении совершеннолетия не может быть предоставлена та жилая площадь, откуда он выбыл в детское учреждение, к родственникам, опекунам или попечителям, то по окончании пребывания ребенка там, где он находился на воспитании, ему предоставляется жилое помещение вне очереди.

84 Какие права на жилую площадь нанимателя имеют опекуны и попечители?

В соответствии со ст. 54 Жилищного кодекса РСФСР граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, самостоятельного права на это помещение не приобретают, за исключением случаев признания их членами семьи нанимателя или предоставления им указанного помещения в установленном порядке.

85 Какую ответственность несут граждане или организации за нанесенный жилищному фонду ущерб?

Установлено, что предприятия, учреждения, организации, а также граждане, причинившие ущерб жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям на прилегающих к домам участках, обязаны возместить причиненный ущерб.

Должностные лица и другие работники, по вине которых предприятия, учреждения, организации понесли расходы, связанные с возмещением ущерба, несут материальную ответственность в установленном порядке.

При систематическом разрушении или порче нанимателями, членами их семей или другими совместно проживающими с ними лицами занимаемых жилых помещений или мест общего пользования в случае, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, эти лица подлежат в соответствии со ст. 38 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик выселению в судебном порядке без предоставления другой жилой площади.

Гражданский кодекс РСФСР также четко регламентирует названные отношения в ст. 141: «Если гражданин бесхозяйственно обращается с принадлежащим ему домом, допуская его разрушение, то исполнительный комитет местного Совета может назначить собственнику соразмерный срок для ремонта дома. Если гражданин без уважительных причин не произведет необходимого ремонта, суд по иску исполнительного комитета местного Совета может безвозмездно изъять бесхозяйственно содержимый дом и передать его в фонд Совета».

86 Каковы правила оформления и проведения ремонта квартиры после протечек по вине соседей?

В случае аварии по вине жильцов, повлекшей за собой порчу отделки помещений, администрация жилищно-эксплуатационной организации совместно с представителями домовой общественно-

сти и заинтересованных сторон (виновных и потерпевших) обязана сразу же составить об этом соответствующий акт в трех экземплярах. В нем должны быть отражены все обстоятельства дела с указанием причины, виновников аварии и объема причиненного ущерба. При этом составляется смета по действующим расценкам. Акт утверждается главным инженером жилищно-эксплуатационой организации. На основании составленной сметы администрация силами ремонтно-строительного управления производит необходимый ремонт в сроки, согласованные с жильцами. Стоимость произведенных работ предъявляется к оплате виновнику аварии или протечки. При неуплате она подлежит взысканию в судебном порядке. Повреждения могут быть устранены и самими виновными лицами. В этом случае администрация жилищно-эксплуатационной организации обязана принять по акту выполненные работы. Споры по всем вопросам, возникающим при определении объема необходимых работ по ликвидации последствий аварии или протечки, разрешаются администрацией жилищно-эксплуатационной организации. Споры о размере возмещения убытков и оплате выполненных ремонтных работ подлежат рассмотрению в судебном порядке с участием администрации эксплуатационных организаций и заинтересованных сторон.

87 Какие льготы установлены для семей воинов-интернационалистов?

Совет Министров СССР 9 августа 1988 г. принял постановление № 939 «О дополнительных мерах по улучшению материально-бытовых условий лиц, выполнявших интернациональный долг в Республике Афганистан, и их семей», которым установил[1], что матери, чьи сыновья погибли или умерли из-за ранения, контузии или увечья и заболевания, полученных при выполнении интернационального долга в Афганистане, могут оформить пенсию по случаю потери кормильца в 50 лет. Вдовам или другим лицам, на содержании которых находятся дети этих воинов, дано преимущественное право на организацию отдыха с детьми в домах отдыха и пансионатах, на получение путевок в пионерские лагеря. Дети погибших военнослужащих имеют право на получение пенсии по случаю потери кормильца. Женам и родителям погибших военнослужащих, являющихся пенсионерами, предоставляется скидка в размере 50 % с оплаты жилой площади и коммунальных услуг, независимо от вида получаемой ими пенсии.

---

[1] СП СССР, 1988, № 31, ст. 87.

88 Какова периодичность проведения капитального и текущего ремонта жилого здания? Как часто должны заменяться внутри жилых помещений трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, отопительных систем?

Капитальный ремонт должен производиться через каждые 15 лет. В него входит восстановление или замена систем инженерного оборудования, санитарно-технических приборов, полов, текущий ремонт электрооборудования. Текущий ремонт производится через 3—4 года и включает в себя восстановление кровли, окраску лестничных клеток, мелкий ремонт инженерного оборудования. На жилищно-эксплуатационную организацию возложена обязанность контролировать соблюдение установленных сроков.

В соответствии с Положением о планово-предупредительном ремонте, утвержденном Госстроем СССР, инженерное оборудование и нагревательные приборы в жилых домах заменяются после 30 лет эксплуатации. Срок службы стальных неоцинкованных труб 15 лет, оцинкованных —30.

Однако в каждом доме целесообразность замены трубопроводов отопительных систем и систем водоснабжения устанавливается технической комиссией. В зависимости от условий эксплуатации и качества труб сроки могут быть больше или меньше указанных выше.

89 Каков порядок проведения текущего ремонта квартир?

Правилами пользования жилыми помещениями установлено, что наниматели жилых помещений обязаны проводить за свой счет текущий ремонт занимаемых ими жилых помещений и мест общего пользования в квартирах. К текущему ремонту относятся побелка потолков, окраска стен или оклейка их обоями, окраска полов и дверей, оконных переплетов с внутренней стороны, подоконников, вставка стекол, замена оконных и дверных приборов, ремонт электропроводки от ввода в квартиру. Ремонт может быть проведен по желанию нанимателя управлением домами за плату по расценкам, утвержденным в установленном порядке.

Если же ремонт вызван неисправностью частей здания либо инженерного оборудования дома или связан с производством капитального ремонта здания, то такой ремонт производится за счет средств жилищно-эксплуатационной организации.

90 **Можно ли сделать ремонт в помещении за выездом своими силами?**

Да, можно. Ремонт освобождаемых за выездом комнат и мест общего пользования по желанию съемщика может быть произведен его силами и за его счет. В этом случае съемщик обязан выдать жилищно-эксплуатационной организации письменное обязательство о выполнении в двухнедельный срок работ, указанных в акте осмотра. Акт о выполнении работ подписывает представитель жилищно-эксплуатационной конторы (техник-смотритель).

91 **В связи с предстоящим ремонтом дома жильцам сообщили о необходимости выселения из квартир. Но большинство жильцов не хотят переселяться, считая, что ремонт можно провести и в их присутствии. Как может быть решен этот вопрос?**

При производстве капитального ремонта жилого дома, когда он не может быть проведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить жильцу и членам его семьи другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения решение вопроса может быть передано в суд.

Переселение нанимателя и членов его семьи производится из занимаемого ими помещения на другую площадь и обратно жилищно-эксплуатационой организацией, в ведении которой находится подлежащая ремонту квартира, и за счет этой организации. При этом жильцы платят квартплату лишь за то помещение, которое предоставлено им на время ремонта.

Взамен предоставления временной квартиры нанимателю и членам его семьи с их согласия может быть предложено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение.

Если же в результате капитального ремонта квартира существенно меняет планировку, то еще до начала работ жильцам обязаны предоставить другую, соответствующую их требованиям благоустроенную квартиру.

92 **Можно ли оформить кредит на ремонт квартиры?**

Да, можно. В кредит могут быть выполнены работы по ремонту квартиры и комнат, мест общего пользования при их стоимости от 50 руб. и выше. Для оформления такого заказа надо внести подрядчику не менее 25 % стоимости ремонта. Если же работы (вместе с материалами) стоят более 3000 руб. — не менее 50 %. Остальная часть выплачивается заказчиком в срок от 6 мес. до 3 лет (при заказе от 3000 руб. и выше — до 4 лет). При этом

2 % взимаются в пользу подрядчика (3 % при стоимости ремонта более 3000 руб.).

Заказ в кредит оформляется при наличии справки с места работы (учебы или отдела социального обеспечения) о размере среднемесячной заработной платы (пенсии) за последние 3 мес. Подробно о правилах оформления в кредит можно узнать в бухгалтерии по месту работы (учебы, в райсобесе).

93 В своей прежней квартире жильцы заменили линолеум на паркет, поменяли сантехнику. Должны ли новые жильцы оплатить произведенные затраты?

Согласно ст. 293 Гражданского кодекса РСФСР улучшенное оборудование, установленное квартиросъемщиком без разрешения наймодателя, жилец может взять с собой. Конечно, при условии, если оно изымается без вреда для имущества и если его не соглашаются оплатить. Возмещению не подлежит лишь стоимость тех улучшений, которые отделить без нанесения вреда имуществу нельзя.

94 На какой срок могут отключать системы горячего водоснабжения в жилых домах?

Системы горячего водоснабжения в жилых домах отключают для профилактического ремонта тепломеханического оборудования один раз в год на срок до 25 дней. О начале проведения работ жилищно-эксплуатационная организация должна предупредить жильцов за неделю. В тех случаях, когда необходим более сложный ремонт, горячей воды может не быть и дольше указанного срока или происходит ее повторное отключение. Но это делается только по согласованию с исполкомом.

95 Надо ли платить за ликвидацию засора в коммуникациях?

Плата за устранение засора квартирных коммуникаций взимается с жильцов работниками жилищно-эксплуатационных организаций лишь в том случае, когда на основании оформленного акта комиссией установлена вина проживающего. Вообще же жилищные организации должны осуществлять профилактическую прочистку, например канализационной сети, не реже одного раза в год.

96 Нужно ли оплачивать работы по замене смесителей, выполненные слесарем жилищно-эксплуатационной организации?

Нет, не нужно. Замена санитарно-технического оборудования за счет средств населения производится только в случае выхода

его из строя по вине проживающих, что должно быть подтверждено актом с участием заявителя или общественности. Во всех остальных случаях ремонт и замена вышедшего из строя оборудования производятся за счет жилищно-эксплуатационной организации.

97 Каковы правила уборки лестничных площадок и кабин лифтов?

Рабочий по дому обязан ежедневно подметать лестничные площадки и марши нижних трех этажей, мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов; дважды в неделю подметать лестничные площадки и марши выше третьего этажа; один раз в неделю мыть лестничные марши. Кабины лифтов должны убираться один раз в смену закрепленным дежурным по лифтам или объединенной диспетчерской службе. В уборку лифта входит мойка стен купе кабины. Контроль за перечисленной работой осуществляет техник-смотритель жилищно-эксплуатационной конторы.

98 Каков порядок вырубки деревьев, растущих близко к окнам дома?

Удаление и кронирование деревьев, растущих ближе 5 м от стен жилого дома, производится с разрешения отдела по надзору за сохранностью зеленых насаждений после предоставления юридическим владельцем территории следующих документов: письма от организации, акта юридического владельца, подписанного общественностью, заключения санэпидемстанции (на удаление деревьев). Удаление и кронирование деревьев производят специализированные организации после заключения договора с ними. Обрезка крон деревьев как мера ухода за зелеными насаждениями может производиться юридическими владельцами (жилищно-эксплуатационой организацией) с соблюдением правил техники безопасности.

99 Разрешается ли ставить вещи на балкон или переоборудовать его? Относится ли это только к балконам, выходящим на фасад дома, или ко всем балконам жилого здания?

На балконах и в лоджиях запрещается вывешивать белье, одежду, ковры, захламлять и загромождать их различными предметами домашнего обихода, содержать на них животных (в том числе кур, голубей, пчел); переоборудовать их (устанавливать решетки, остеклять, делать козырьки и экраны), а также перекрашивать в другой цвет балконы, лоджии, козырьки, экраны, оконные переплеты. Этот запрет относится ко всем балконам и лод-

жиям вне зависимости от того, куда они выходят — на фасад здания, в его торец или во двор. Лица, нарушившие эти требования, предупреждаются или подвергаются штрафу. В случае невыполнения должностными лицами и гражданами требований разобрать самовольно переоборудованные балконы и лоджии разборка производится (по требованию жилищных организаций или районных архитекторов) строительными организациями исполкомов райсоветов за счет виновных.

100 Имеют ли право жильцы чистить ковры на балконах?

Нет, не имеют. На основании «Правил пользования жилыми помещениями» жильцам разрешается чистить одежду, ковры, половики и постельные принадлежности только в местах, установленных жилищно-эксплуатационными организациями.

101 **Каковы правила расположения площадок для детских игр во дворе жилого дома? Где во дворе должны стоять личные автомашины? Можно ли ограждать газоны самодельными оградами, штакетником?**

Детские игровые площадки для подвижных и творческих игр разрешается оборудовать на расстоянии 15—20 м от окон жилого дома, а площадки для игр детей дошкольного возраста, оборудованные малыми формами архитектуры (песочницами, качелями, каруселями), — на расстоянии 6—7 м от окон. Вопрос о возможности временной стоянки автомобилей индивидуальных владельцев во дворах жилых домов рассматривается в каждом отдельном случае администрацией жилищно-эксплуатационной организации совместно с домовой общественностью. Расстояние от мест стоянки и хранения автомобилей до стен жилых домов должно быть не менее 15 м. Устройство штакетника без разрешения или согласования с районным архитектором не разрешается.

102 Можно ли установить в квартире дополнительные батареи?

Установка дополнительных отопительных приборов (без особых на то указаний) не разрешается. Это может привести к разрегулировке всей системы отопления, которая должна обеспечивать в комнатах температурный режим, соответствующий санитарным нормам.

103 **Берется ли плата по льготному тарифу при переоформлении телефона?**

Да, плата взимается. 20 руб. платят лица, бывшие ранее абонентами телефонной сети, а также платят те, кто пользовался те-

лефоном в коммунальной квартире при вселении их в телефонизированную квартиру за выездом. Основанием для оформления по этому тарифу является справка установленного образца, выданная предприятием связи абоненту. С тех, кто не являлся ранее абонентом и въезжает в коммунальную телефонизированную квартиру, взимается также 20 руб.

За переоформление взимается 1 руб. с абонентов при взаимном обмене квартирами. Этот же тариф распространяется и на члена семьи, на которого переименовывается телефон в случае смерти абонента или если абонент выезжает и отказывается от получения справки на льготную оплату установки телефона по новому адресу. Переименование телефона на въехавшего в телефонизированную квартиру инвалида Великой Отечественной войны производится бесплатно.

104 Переехали на новую квартиру, в старой остались члены семьи. Какая плата взимается за переименование телефона? Дается ли льгота на телефон по новому месту жительства?

Согласно приказу Министерства связи СССР, телефон переименовывается на членов семьи абонента с взиманием платы в размере 1 руб. в том случае, если при выезде абонента он отказывается от права на телефон (по его письменному заявлению). При этом справка, являющаяся основанием для установки телефона по льготному тарифу на новом месте жительства, выбывшему абоненту не выдается. Плата за установку телефона на новом месте жительства, согласно действующим тарифам, взимается в размере 100 руб.

105 Недавно вызвали на телефонный узел и предложили заключить договор. Чем это вызвано?

С 1 января 1986 г. действуют новые Правила пользования городской и сельской телефоной связью. Они предусматривают заключение договоров с абонентами. Как юридический документ договор дает право абоненту пользоваться льготами по установке, перестановке, переименованию телефона и по оплате этих услуг.

Договор призван повысить ответственность работников телефонной сети за предоставление бесперебойной и качественной связи, а также абонентов за правильное пользование телефоном. В частности, не допускается самовольное включение технически непроверенных и неисправных аппаратов.

106 **Как оплачивается телефон в коммунальной квартире и могут ли квартиросъемщики поставить параллельные аппараты?**

В соответствии с Правилами пользования жилым помещением плата за общий телефон распределяется по числу проживающих в квартире жильцов, пользующихся им. Временно отсутствующие люди от оплаты не освобождаются. Установка параллельных аппаратов к телефонам коллективного пользования не производится.

107 **Можно ли в дневные часы играть на музыкальных инструментах, включать на полную мощность магнитофоны?**

Правилами пользования жилым помещением предусмотрено соблюдение тишины в квартирах с 23 до 7 ч. Однако это не означает, что в остальное время можно чрезмерно шуметь, нарушая нормальные условия проживания для соседей.

Правилами пользования жилым помещением не запрещены занятия музыкой на дому. Однако если такие занятия носят систематический характер, что беспокоит соседей, домовый комитет или товарищеский суд при жилищно-эксплуатационной организации вправе так регламентировать часы занятий, чтобы они были удобны для обеих спорящих сторон.

Кроме того, необходимо принять меры к звукоизоляции помещения, в котором играет музыкант (поставить инструмент на мягкую подстилку, обить дверь звукоизолирующим материалом и т. д.).

108 **Работаю на пишущей машинке дома, в отдельной квартире. Распространяется ли на меня правило о соблюдении тишины с 23 до 7 ч?**

Да, все обязаны соблюдать правила социалистического общежития. Нельзя выполнять в квартире работы, потрясающие помещения или создающие повышенный шум и вибрацию, которые нарушают покой соседей. С 23 до 7 ч должна соблюдаться полная тишина. Эти правила распространяются на всех. Если работа на пишущей машинке создает неудобства соседям, выполнять ее с 23 до 7 ч утра нельзя.

109 **Как правильно пользоваться в жилых помещениях электронагревательными приборами?**

Все квартиросъемщики и домовладельцы обязаны содержать в исправном состоянии электронагревательные приборы, приборы отопления и соблюдать меры предосторожности при их эксплуа-

4*

тации. Их разрешается включать в электрическую сеть только при помощи штепсельных соединений заводского изготовления, причем нельзя оставлять эти устройства под напряжением, уходя на длительное время из квартиры. Категорически запрещается пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими приборами без специальных несгораемых подставок.

110 **Обязательно ли электролампа в ванной комнате должна быть закрыта плафоном?**

В соответствии с «Инструкцией по проектированию электрооборудования жилых зданий Госгражданстроя СССР» в помещениях с повышенной влажностью, а к ним относятся ванные комнаты, на светильниках рекомендуется установка плафонов.

111 **За чей счет осуществляется перевозка вещей в случае переселения на время капитального ремонта дома?**

При переселении людей на период капитального ремонта дома транспорт и рабочая сила для перевозки домашнего имущества туда и обратно (по окончании ремонта) предоставляются бесплатно жилищно-эксплуатационными организациями.

112 **Существуют ли организации, которые могут помочь упаковать и перевезти вещи на новую квартиру инвалиду Великой Отечественной войны?**

Да, существуют. В Москве, например, Мострансагентство ввело для инвалидов и участников Великой Отечественной войны новый вид услуг — упаковку домашних вещей при переездах с квартиры на квартиру. Тот, кто хочет воспользоваться этой услугой, должен обратиться в Агентство транспортно-экспедиционного обслуживания.

113 **Есть ли запреты в коммунальной квартире на курение в местах общего пользования?**

В Правилах пользования жилым помещением сказано, что курение не допускается в местах общего пользования в квартирах, где проживают несколько семей, а также в подъездах, холлах и на лестничных клетках жилого дома.

ГЛАВА 2. ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ В ГОРОДАХ И НА СЕЛЕ

2.1. Организационно-правовые вопросы

114 Что такое ЖСК?

ЖСК — это добровольное объединение граждан, организуемых в кооператив с целью улучшения своих жилищных условий, внесения собственных средств и получения кредита банка для строительства государственной организацией дома с последующей эксплуатацией и коммунально-бытовым обслуживанием кооперативного дома за счет средств членов ЖСК.

115 Кто возглавляет работу по организации кооператива?

Созданием ЖСК на предприятиях и в учреждениях, как правило, руководят профсоюзные органы и их жилищно-бытовые комиссии.

Прежде всего на общем собрании рабочих и служащих избирается инициативная группа. Она намечает ряд организационных мероприятий и, в частности, выясняет возможные места отвода земельного участка для строительства кооперативного дома, готовят проект устава кооператива, подбирает типовой проект дома с учетом потребности членов кооператива в одно-, двух- и трехкомнатных квартирах. В тех городах, где созданы укрупненные ЖСК, эту работу выполняют правления.

Решение общего собрания об образовании кооператива направляется на утверждение в соответствующий исполком местного Совета народных депутатов. Независимо от того, где будет выделен земельный участок, решение об утверждении ЖСК принимается тем исполкомом, на территории которого он организуется. В городах без районного деления такое решение принимает исполком горсовета.

После регистрации устава кооператив приобретает права юридического лица. На этой стадии еще раз созывается общее собрание для избрания органов управления ЖСК, которыми являются общее собрание (собрание уполномоченных) и правление. Собрание уполномоченных созывается вместо общего собрания, если в кооперативе насчитывается более 300 членов (в РСФСР) й более 100 членов (в Украинской ССР). Уполномоченные избираются сроком на два года на общем собрании по норме в количестве одного уполномоченного от четырех членов кооператива

в РСФСР и от пяти — в Украинской ССР. Если кооператив имеет несколько домов, то уполномоченные выбираются отдельно по каждому дому.

116 Что является высшим органом в ЖСК?

Общее собрание (собрание уполномоченных) является высшим органом кооператива и решает следующие вопросы: прием в члены кооператива и исключение из него (по основаниям, указанным в уставе); утверждение плана и сметы строительства, годового хозяйственно-финансового плана кооператива и отчета о его выполнении; получение государственного кредита на строительство дома; распределение квартир между членами кооператива и разрешение на передачу пайщиком своего пая членам его семьи, живущим вместе с ним; установление размеров вступительного и паевого взноса, размера взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома; образование специальных фондов кооператива.

Общее собрание избирает правление и ревизионную комиссию кооператива, рассматривает жалобы на их действия, устанавливает порядок эксплуатации кооперативного жилищного фонда, выделяет в доме кооператива служебную площадь для обслуживающего персонала и в случае необходимости принимает решение о реорганизации или ликвидации кооператива.

117 Каковы функции правления ЖСК?

Правление ЖСК созывает общее собрание (собрание уполномоченных) не реже двух раз в год. Внеочередное собрание созывается по требованию одной трети числа членов кооператива (уполномоченных), а также по требованию ревизионной комиссии или исполкома Совета народных депутатов по месту нахождения кооператива. Собрание признается правомочным при участии в нем не менее двух третей общего числа членов кооператива (уполномоченных). Решения принимаются большинством голосов. При рассмотрении таких вопросов, как размеры паевых взносов и образование специальных фондов, порядок эксплуатации дома и размер взносов на его содержание и эксплуатацию, исключение из членов кооператива, реорганизация и ликвидация кооператива, собрание считается правомочным только при участии в нем не менее трех четвертей общего числа членов кооператива (уполномоченных), причем решения принимаются большинством, составляющим не менее трех четвертей присутствующих.

Правление является исполнительным органом кооператива, избираемым на двухлетний срок в количестве не менее 3 чел. Из

своего состава члены правления избирают председателя и его заместителя (заместителей). Во многих городах страны председатели правлений ЖСК включены в номенклатуру исполкомов Советов народных депутатов.

118 Что входит в обязанности правления ЖСК?

В обязанности правления входят: получение установленных общим собранием вступительных и паевых взносов от членов кооператива; составление планов, смет и отчетов; управление домохозяйством; наем и увольнение работников, обслуживающих домохозяйство; заключение договоров; выдача учреждению банка обязательств по погашению государственного кредита и совершение других операций от имени ЖСК; распоряжение наличными средствами кооператива, имеющимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом и планом строительства, утвержденными собранием; технический надзор за строительством дома, участие через своего представителя в государственной комиссии по приемке дома в эксплуатацию; представительство кооператива в судебных и административных учреждениях и общественных организациях; ведение списка членов ЖСК, счетоводства и делопроизводства; контроль за своевременным погашением членами ЖСК ссуд банка; выполнение других обязанностей, вытекающих из устава.

ЖСК — юридически самостоятельные организации. Они обязаны вести первичный бухгалтерский учет и составлять ежемесячные балансы по результатам своей хозяйственно-финансовой деятельности. В каждом ЖСК должна быть создана ревизионная комиссия, которая является органом, контролирующим и ревизующим деятельность правления. Она избирается не менее чем из 3 чел. на двухлетний срок. Председатель комиссии избирается на ее организационном заседании. На основании примерных уставов ЖСК союзных республик жилые дома и служебно-хозяйственные строения, возведенные кооперативом, принадлежат ему на праве кооперативной собственности и не могут быть изъяты, проданы или переданы как в целом, так и частями (квартиры, комнаты) организациям или отдельным лицам, за исключением случаев передачи, осуществляемой при ликвидации кооператива.

119 Какие права имеет член ЖСК?

Член кооператива имеет право:

проживать со своей семьей в предоставленном ему кооперативном жилом помещении;

добровольно, по своему заявлению, выйти из кооператива до

начала, в период и после окончания строительства, а также при эксплуатации дома;

с согласия общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) передать свой пай любому постоянно проживающему с ним совершеннолетнему члену семьи.

Пайщик может обменять занимаемое им жилое помещение на другое в доме местного Совета народных депутатов, ведомственном или кооперативном при условии, если гражданин, с которым производится обмен, будет принят в кооператив и внесет пай в размере полной балансовой стоимости кооперативной квартиры. Выбывшему из кооператива в связи с обменом возвращается пай. При подобном обмене необходимо согласие исполкома соответствующего Совета народных депутатов или руководства предприятия, организации (если гражданин, с которым производится обмен, живет в ведомственном доме).

Член кооператива, нуждающийся в улучшении жилищных условий, вправе претендовать на получение в первую очередь освободившейся квартиры в доме того же кооператива. В некоторых союзных республиках (в частности, по типовому уставу ЖСК в РСФСР и Украинской ССР) допускается сдача пайщиком внаем занимаемого помещения только с согласия правления кооператива и при соблюдении требований, содержащихся в Гражданском кодексе РСФСР. Однако запрещено использовать кооперативное жилое помещение в целях извлечения нетрудового дохода, т. е. сдавать его внаем по спекулятивным ценам.

120 Что входит в обязанности члена ЖСК?

Обязанностью члена кооператива является выполнение требований устава, решений общего собрания (собрания уполномоченных) и правления. Пайщик также должен нести расходы по содержанию и эксплуатации дома в размере, определенном собранием, беречь предоставленное ему помещение, соблюдать правила социалистического общежития. Он должен аккуратно и своевременно погашать задолженность по ссуде банка.

В соответствии со ст. 123 Жилищного кодекса РСФСР пайщик может быть исключен из кооператива за: неподчинение уставу ЖСК и систематическое нарушение его требований; невыполнение обязательств, установленных собранием (неуплату ссуды свыше 3 мес.); систематические действия, направленные на разрушение или порчу помещения; неоднократные нарушения правил социалистического общежития, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

Типовой устав ЖСК Украинской ССР предусматривает и дру-

гие основания для исключения (сдача кооперативного жилого помещения внаем с нарушением действующего законодательства, вступление в кооператив без соблюдения условий приема, т. е. путем представления заведомо неправдивых документов и сведений; выяснение в судебном порядке, что внесенные в счет пая деньги получены нетрудовым путем либо за счет незаконного использования средств государственных, кооперативных или общественных организаций).

Исключенный подлежит выселению в судебном порядке из кооперативного дома со всеми проживающими с ним лицами без предоставления другого жилого помещения. Однако если пайщик исключен в связи с невозможностью совместного с ним проживания, то выселяют его одного. Квартира остается в пользовании членов его семьи при условии вступления одного из них в кооператив.

121 Кому подотчетен ЖСК?

Непосредственное руководство деятельностью ЖСК осуществляют исполкомы Советов народных депутатов. Они участвуют в формировании и организации кооперативов, утверждают списки граждан, желающих вступить в ЖСК, и членов их семей, которые переселяются на кооперативную площадь, регистрируют уставы ЖСК и выдают ордера на заселение кооперативных квартир. Исполкомы районного (городского) Совета народных депутатов имеют право отменить решение правления или общего собрания (собрания уполномоченных), если оно противоречит законодательству либо уставу ЖСК. Например, если в число пайщиков принят гражданин, не проживающий в данной местности, или общее собрание определило стоимость квадратного метра исходя не из общей (полезной), а только жилой площади. Кооператив представляет в исполком ежегодные отчеты о своей производственно-финансовой деятельности. Делается это в течение 2 мес. после окончания финансового года.

122 Каков размер земельных участков под кооперативное индивидуальное жилищное строительство?

ЖСК, а также гражданам для индивидуального жилищного строительства предоставляются земельные участки из земель населенных пунктов, государственного запаса и из находящихся за пределами зеленой зоны земель государственного лесного фонда в порядке и на условиях, установленных законодательством Союза ССР и РСФСР.

Размеры земельных участков для ЖСК определяют в соот-

ветствии с утвержденными в установленном порядке нормами и проектно-технической документацией. Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются в зависимости от размера дома и местных условий, но не более 0,03—0,06 га в городах, 0,07—0,12 га вне городов. Советы Министров могут ограничить по отдельным городам размер земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Земельные участки под вышеуказанное строительство выделяются в бессрочное пользование.

123 Сколько нужно объединить граждан, чтобы создать кооператив?

Количественный состав кооператива определяется примерным уставом ЖСК. Такие уставы утверждены в каждой союзной республике. Например, в РСФСР при организации кооперативов в Москве и Ленинграде требуется объединение не менее 60 граждан, в столицах автономных республик, краевых и областных центрах —48, в других городах и поселках городского типа — [illegible]. В соответствии с примерными уставами ЖСК союзных республик для организации кооператива, например, в Ашхабаде требуется объединение не менее 8 граждан, в Алма-Ате — 10, Тбилиси — 24, Киеве —40.

При организации кооператива следует иметь в виду, что число членов кооператива не должно превышать количества квартир, которыми будет располагать кооператив после окончания строительства дома. Практика показывает, что чем большее количество членов будет иметь ЖСК, тем меньше им придется нести хозяйственных и эксплуатационных расходов на содержание дома. Но это зависит от типового проекта дома, набора квартир в нем. В связи с этим в ряде случаев кооперативы организуются в укрупненные для строительства не одного дома, а двух и трех, если такое строительство предусматривается подрядчиком и оно включено в план строительно-монтажных работ.

124 Имеет ли право быть избранным в состав правления ЖСК не член ЖСК, а прописанный в этой квартире член его семьи?

Нет, не имеет права. В соответствии с примерным уставом ЖСК, в состав правления может быть избран только член — пайщик этого кооператива.

125 Правильно ли требовать, чтобы устав ЖСК был подписан председателем или его заместителем?

Эти требования правильны. На последней странице устава ЖСК должна быть отметка о том, что данный устав утвержден общим собранием членов — пайщиков кооператива. Далее следует подпись председателя или его заместителя и печать ЖСК.

На последнем листе устава должны быть отметка о его регистрации в соответствующем жилищном управлении (отделе) исполкома Совета народных депутатов и печать этого учреждения.

126 Зачем утверждать на общем собрании членов кооператива примерный устав ЖСК, утвержденный Советом Министров республики?

Делается это в интересах самих ЖСК. Дело в том, что в примерный устав пайщики имеют право вносить изменения и добавления, которые вытекают из особенностей, присущих тому или иному кооперативу. Измененный устав подлежит регистрации в исполкоме, который следит за тем, чтобы внесенные добавления и изменения не противоречили действующему законодательству. Например, иногда кооператив создается при меньшем числе пайщиков, чем предусмотрено примерным уставом. Если нет специального постановления Совета Министров союзной республики, изменяющего норму, при которой может создаваться кооператив, исполком принимает решение об организации данного кооператива.

Вследствие указанных причин от каждого ЖСК требуется представление копии его устава, заверенной соответствующим исполкомом.

127 Какими законодательными актами руководствуются исполкомы при приеме граждан на учет по улучшению жилищных условий в ЖСК и распределении жилой площади?

Такими же, как и при приеме на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан на государственную площадь. Порядок постановки на учет определяется Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, Жилищным кодексом РСФСР и Правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

128 Кто имеет право внеочередного вступления в ЖСК?

Право внеочередного вступления в ЖСК предоставляется:

гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для дальнейшего проживания;

лицам, возвратившимся из государственных детских учреждений, от родственников, опекуна или попечителя;

гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным (при невозможности возврата ранее занимаемых ими жилых помещений);

гражданам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность;

лицам, избранным на выборные должности, когда это связано с переездом в другую местность;

в случаях сноса жилого дома, находящегося в личной собственности граждан в связи с изъятием земельных участков;

демобилизованным воинам-интернационалистам.

129 Каков порядок предоставления жилой площади членам ЖСК?

Лицу, принятому в члены ЖСК, по решению общего собрания членов кооператива, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного (в городе) Совета народных депутатов, предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи, суммой его паевого взноса и предельным размером жилой площади, предусматриваемым примерным уставом ЖСК.

Заселение квартир в доме ЖСК производится по ордерам, выдаваемым исполнительным комитетом районного, городского, районного (в городе) Совета народных депутатов. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке.

130 Каков размер общей площади, которую имеет право получить член ЖСК?

При решении данного вопроса исполком учитывает состав семьи, которой будет предоставлена площадь в кооперативном доме, характер работы каждого члена семьи, право на дополнительную площадь и т. д

В каждой республике устанавливается своя максимальная санитарная норма жилья на человека, однако общая площадь квартиры не должна превышать 60 м². Исключение может быть сделано семьям, насчитывающим 8—10 чел.

В кооперативный дом могут переселяться не все члены семьи пайщиков. Некоторые из них могут остаться в уже занимаемой государственной квартире или комнате, если размер ее не превышает полагающегося по норме. Все эти вопросы решаются исполкомом Совета народных депутатов.

131 **Может ли одновременно для одного кооператива строиться несколько жилых домов?**

Да, может, если есть соответствующее решение исполкома Совета народных депутатов.

132 **Имеет ли право член ЖСК одновременно иметь в личной собственности еще и жилой дом?**

Нет, такого права он не имеет. Собственник дома (части дома) вправе по своему выбору оставить за собой или дом, или квартиру в ЖСК. В последнем случае он обязан отказаться от дома в течение одного года со дня вселения в ЖСК (ст. 108 Гражданского кодекса РСФСР).

133 **Каков порядок проведения капитального ремонта кооперативных домов?**

Работы по капитальному ремонту кооперативных жилых домов финансируются за счет собственных средств членов ЖСК. Размер этих средств, определяемый в процентах к балансовой стоимости квартир и дифференцируемый по группам жилых зданий, устанавливается решением общего собрания членов ЖСК. Сроки проведения ремонта зависят от степени капитальности зданий. Как правило, капитальный ремонт выполняется через 18—20 лет.

134 **В каких районах страны граждане не могут вступить в ЖСК?**

В настоящее время сняты ограничения для вступления в члены ЖСК. Граждане имеют право вступать в ЖСК во всех населенных пунктах на территории СССР, где ведется кооперативное жилищное строительство, за исключением столиц союзных республик, городов Москвы и Ленинграда, Московской обл. и курортных районов общесоюзного и республиканского значения. Здесь могут вступать в ЖСК только имеющие постоянную прописку в этих городах. Кооперативы организуются при исполкомах местных Советов народных депутатов, при предприятиях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативах и общественных организациях.

135 **Какими правами при вступлении в ЖСК пользуются работники и пенсионеры, длительное время проработавшие в районах Крайнего Севера? В каких административных центрах страны могут быть созданы ЖСК?**

Как правило, для вступления в ЖСК граждане дожны проработать в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, не менее 10 лет.

Право создания ЖСК предоставлено:

Совету Министров Бурятской АССР, Совету Министров Коми АССР, Совету Министров Якутской АССР, исполкомам Приморского, Красноярского и Хабаровского краевых Советов народных депутатов, Амурского, Архангельского, Иркутского, Камчатского, Магаданского, Мурманского, Томского, Тюменского, Сахалинского и Читинского областных Советов народных депутатов, всесоюзным строительно-монтажным объединениям «Союзспецтяжстрой», «Союзспецпромстрой» и «Союзспецстрой».

Такие же права предоставлены Министерству цветной металлургии СССР, Министерству газовой промышленности СССР, Министерству геологии СССР, Министерству строительства предприятий нефтяной и газовой промышленности СССР, Министерству угольной промышленности СССР, Министерству нефтяной промышленности СССР, Министерству мелиорации и водного хозяйства СССР, а также Министерству транспортного строительства СССР, Министерству путей сообщения СССР, Министерству энергетики и электрификации СССР — для работников и пенсионеров, проработавших на строительстве и эксплуатации Байкало-Амурской железнодорожной магистрали и объектов ее электроснабжения, второго пути железнодорожной линии Тайшет — Лена и железнодорожной линии Бам — Тында — Беркакит; Министерству угольной промышленности СССР и Министерству энергетики и электрификации СССР — для работников и пенсионеров, работавших на строительстве и эксплуатации предприятий и объектов Южно-Якутского угольного комплекса.

Аналогичные права имеют работники и пенсионеры Государственного комитета СССР по гидрометеорологии и контролю природной среды, работавшие в районах Крайнего Севера, местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и на гидрометеорологических станциях, расположенных в труднодоступных районах.

Следует подчеркнуть, что работники, получившие инвалидность или профессиональное заболевание в период работы в перечисленных районах и местностях, могут выступать в кооперативы и до истечения 10-летнего срока работы.

136 Могут ли в небольших городах и поселках городского типа для ЖСК возводиться одно- и двухквартирные дома?

Да, могут. Наряду с многоквартирными жилыми домами могут строиться одно- и двухквартирные жилые дома усадебного типа, а также многоквартирные блокированные жилые дома с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства

(за исключением населенных пунктов, в которых в соответствии с действующим законодательством не отводятся земельные участки под индивидуальное жилищное строительство).

137 Имеет ли право военнослужащий вступить в ЖСК?

Да, имеет. В соответствии с Положением о льготах для военнослужащих, военнообязанных лиц, уволенных с военной службы в отставку, их семей, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 г. № 193[1] «Об утверждении положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных лиц, уволенных с воинской службы в отставку и их семей», военнослужащие сверхсрочной службы, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава, проходящие действительную военную службу за границей, в районах Крайнего Севера, в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и в обособленных военных городках, расположенных вне крупных населенных пунктов, имеют право вступать в ЖСК в избранных ими городах и населенных пунктах. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов должны обеспечить прием в ЖСК в первоочередном порядке военнослужащих, которые достигли предельного возраста пребывания на действительной военной службе, а также тех, которым осталось служить до указанного срока не более 3 лет. Военнослужащим не требуется прописка по месту нахождения кооператива. В Москве, Ленинграде, Киеве, Минске, городах Московской обл. и курортных местностях указанные военнослужащие могут вступать в ЖСК на этих же условиях, но при наличии у них, согласно действующему законодательству, права на прописку.

138 Разрешается ли передача кооперативной квартиры по наследству?

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. № 406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации»[2] установлено, что член жилищного или жилищно-строительного кооператива, полностью выплативший паевой взнос за квартиру, в случае выбытия из кооператива имеет право получить паевой взнос в установленном размере или передать квартиру своим родственникам либо другим лицам, имеющим в соответствии с законодательством право на вступление в кооператив и берущим на себя обязательство по соблюдению устава кооператива, если при этом не ущемляются права членов семьи, проживающих совместно с выбывающим членом кооператива.

---

[1] СП СССР, 1981, № 11, ст. 64.
[2] См.: СП СССР, 1988, № 16, ст. 43.

139 Могут ли аспиранты стать в очередь на получение кооперативной квартиры?

Аспиранты принимаются в качестве очередников на приобретение жилой площади в ЖСК без ограничений, на общих основаниях.

140 Какие документы представляются при вступлении в ЖСК?

Вступающий в кооператив представляет правлению, избранному общим собранием пайщиков, соответствующие документы для направления на рассмотрение исполкому районного Совета народных депутатов, который принял решение об организации данного кооператива. В некоторых городах вопросы приема предварительно рассматривают созданные при горсоветах отделы или группы (инспекторы) кооперативного жилищного строительства или руководители укрупненных ЖСК.

В Москве, например, требуются следующие документы: заявление вступающего в ЖСК; заверенная выписка из домовой книги по месту постоянной прописки; справка-заявление стандартной формы (бланк этой справки, отпечатанный типографским способом, выдается жилищно-эксплуатационным организациям); обязательство о сдаче исполкому (после въезда в кооперативный дом) жилой площади, занимаемой данным лицом и членами его семьи; копия лицевого счета.

Иногда исполком назначает комиссию для обследования жилищно-бытовых условий гражданина, вступающего в кооператив. Естественно, что в этом случае должен быть представлен и акт обследования.

Исполнительные комитеты Советов народных депутатов имеют право устанавливать сокращенные перечни документов.

Следует отметить, что требования некоторых местных организаций о предоставлении гражданами, вступающими в кооператив, различного рода ходатайств с места работы, характеристик и т. д. не вытекают из действующего законодательства.

141 В случае необходимости кто должен выдать справку о членстве в ЖСК?

Жилищно-эксплуатационная организация ведет домовую книгу кооператива, осуществляет выдачу справок членам кооператива о жительстве и занимаемой ими полезной площади, прописку и выписку жильцов в установленном порядке. Это делается по письменному разрешению ЖСК. Указанные работы по обслуживанию жилищного фонда и территорий домовладений ЖСК вы-

полняют управления домами или специализированные организации по договорам с жилищно-эксплуатационной организацией.

142 Какой орган выдает ордер на заселение домов ЖСК?

На основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного (в городе), поселкового, сельского Совета народных депутатов выдает гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

143 Кто должен выдать справку в случае прописки или выписки из дома ЖСК?

Такие документы должны выдаваться правлением ЖСК. В этой работе ЖСК должны руководствоваться постановлением Совета Министров СССР «О некоторых правилах прописки граждан»[1] и Положением о паспортной системе в СССР[2], утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1974 г.

144 Может ли кооперативная квартира заниматься несколькими членами ЖСК?

Нет, не может. После окончания строительства дома каждому члену коопертива предоставляется в личное пользование отдельная квартира. Заселение одной квартиры несколькими членами ЖСК, несмотря на их согласие, не допускается.

145 Как осуществляется распределение квартир между членами ЖСК?

Распределение квартир между членами ЖСК происходит на общем собрании. Решение считается правомочным, если на собрании присутствует не менее $^2/_3$ общего числа членов кооператива и проголосовало не менее $^3/_4$ участников собрания. Эти условия должны строго соблюдаться.

146 Каков порядок обмена кооперативной жилой площади?

Член кооператива или член его семьи имеет право в установленном порядке произвести обмен жилой площади, приходящейся на его долю, в том числе смежной комнаты или части комнаты, при условии, что заселяющиеся в порядке обмена вселяются как члены семьи оставшихся проживать в данном жилом помещении.

---

[1] СП СССР 1974, № 19, ст. 110.
[2] СП СССР. 1974. № 19, ст. 109.

Если обмен части жилого помещения связан с выбывшим членом кооператива из этого ЖСК, то такой обмен производится при условии вступления в кооператив членов его семьи или лица, вселяющегося как члена семьи тех, кто остался проживать в этом жилом помещении.

147 **В результате обмена член ЖСК переехал в другую квартиру в том же доме. Правление требует, чтобы вновь был уплачен вступительный взнос. Правильно ли это?**

Конечно, нет. В случае обмена жилой площади в доме одного и того же кооператива вступительный взнос не взимается: ведь член-пайщик при таком обмене из ЖСК не выбывает и вновь в ЖСК не принимается.

148 **Какие льготы предоставляются гражданам при вступлении в ЖСК и на индивидуальное жилищное строительство?**

В настоящее время действует ряд льготных условий. Право на безвозмездную материальную помощь для взноса на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство предоставляется лицам, проработавшим на данном предприятии не менее 5, а молодоженам — не менее 2 лет, если они нуждаются в улучшении условий, имеют высокие производственные показатели и если у них нет нарушений трудовой дисциплины.

Вступающим в ЖСК в районах Сибири, Дальнего Востока и Крайнего Севера, а также в районах, приравненных к районам Крайнего Севера, и сельской местности Нечерноземной зоны РСФСР предоставляется безвозмездная материальная помощь до начала строительства в размере 30 % вступительного взноса и до 40 % для молодоженов, в других районах страны соответственно до 15 и 20 %. Тем, кто проработал на данном предприятии свыше 5 лет, после вступления в члены ЖСК за счет предприятия погашается 15 % оставшейся задолженности, а проработавшим 10 лет — до 30 %.

Работники предприятий, желающие построить индивидуальные жилые дома, подают заявления в местный профсоюзный комитет, на основе которых затем утверждаются общие списки. До начала строительства вносится первоначальный взнос, который в районах Дальнего Востока, Сибири, Крайнего Севера, а также в сельской местности Нечерноземной зоны РСФСР составляет не менее 20 % стоимости дома, а в остальных районах страны — не менее 30 %. Остальная часть стоимости дома, построенного за счет средств предприятия и кредита банка, подлежит уплате застройщиком в течение 15 лет непосредственно предприятию. Если

работник уволился по собственному желанию без уважительных причин или за нарушение трудовой дисциплины, то он должен возвратить предприятию полностью полученные им средства в срок до 5 лет. Если же заемщик увольняется по уважительным мотивам и продолжает проживать в доме ЖСК или собственном доме, то средства, полученные в порядке безвозмездной помощи или частичного погашения кредитов, не подлежат возврату. В случае, когда работник выбывает из ЖСК, получая при этом паевой взнос, или владелец продает индивидуальный дом до истечения десятилетнего срока с момента получения помощи, он обязан вернуть средства, полученные им у предприятия.

149 При каких условиях может быть разделен пай и квартира в доме ЖСК?

Примерный устав ЖСК предусматривает, что пай члена ЖСК может быть разделен при расторжении брака между супругами, если каждому из них (в данном случае другие члены семьи во внимание не принимаются) может быть выделена изолированная комната (комнаты) в занимаемой квартире. Дальнейшее пользование жилой площадью супругом, которому судебным решением выделена часть пая, возможно при условии вступления его в члены ЖСК.

150 На какое время может быть отсрочено погашение платежей по ссуде в случае призыва члена ЖСК в армию?

По ходатайству ЖСК управляющий учреждением банка, финансировавшего строительство жилого дома, может предоставить отсрочку погашения платежей по ссудам, выданным на строительство кооперативных жилых домов, в той части ссуд, которая не может быть погашена в связи с призывом члена кооператива на действительную военную службу, на срок до 5 лет, без изменения конечного срока погашения ссуды.

Ходатайства рассматриваются с учетом материально-имущественного положения члена кооператива, призванного на действительную военную службу.

151 Каков порядок организации сельских ЖСК?

В соответствии с существующим в РСФСР и Украинской ССР законодательством для создания кооператива при совхозе или в поселке, находящемся в сельской местности, необходимо объединение не менее 12 граждан. В других союзных республиках установлено, что число членов кооператива должно соответ-

5*

ствовать числу квартир, возводимых по плану строительства дом (домов).

ЖСК в сельской местности создаются, как правило, по производственному признаку, т. е. при совхозах и других государственных предприятиях сельского хозяйства. В последнее время кооперативы стали создаваться и при колхозах.

Вопрос об организации кооператива возбуждается перед жилищным (жилищно-коммунальным) управлением или отделом исполкома Совета народных депутатов совхозом или иным предприятием, которые совместно с профсоюзной организацией проводят общее собрание работников, желающих вступить в члены кооператива.

Решение общего собрания по спискам желающих стать пайщиками и членов их семей, которые будут переселяться в кооперативный дом, утверждается исполкомом районного, городского, поселкового Совета. Затем снова созывается общее собрание для того, чтобы принять устав кооператива. Он должен соответствовать примерному (типовому) уставу ЖСК данной союзной республики. После регистрации устава в исполкоме Совета кооператив приобретает права юридического лица.

Членами кооператива могут быть граждане СССР, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие в данной местности и нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

152 Каков порядок строительства домов ЖСК в сельской местности?

Строительство кооперативных жилых домов в сельской местности может осуществляться по проектам, разработанным по нормам для индивидуального жилищного строительства.

В сельских населенных пунктах, городах и поселках городского типа наряду с многоквартирными жилыми домами могут проектироваться и строиться по решению членов ЖСК одно- и двухквартирные жилые дома усадебного типа, а также многоквартирные блокированные жилые дома с надворными постройками для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением населенных пунктов, в которых в соответствии с действующим законодательством запрещен отвод земельных участков под индивидуальное жилищное строительство).

Строительство кооперативных жилых домов включается в титульные списки исполкомами местных Советов народных депутатов, предприятиями, учреждениями, организациями, колхозами и иными кооперативными и общественными организациями.

Титульные списки утверждаются указанными организациями в срок, установленный действующим законодательством для государственного жилищного строительства.

153 Кто осуществляет строительство кооперативных домов в сельской местности?

Строительство домов ЖСК в сельской местности осуществляется силами государственных и межколхозных подрядных и других строительных организаций в соответствии с нормами продолжительности строительства и с широким применением типовых проектов жилых домов, соответствующих по своему благоустройству, планировочным решениям и набору квартир потребностям ЖСК.

154 Имеет ли право вступить в сельский кооператив гражданин, имеющий дом в личном пользовании?

Гражданин, имеющий в личной собственности жилой дом (или часть его), может быть принят в кооператив лишь в случае, если этот дом (или часть его) не пригоден для постоянного проживания или не может быть использован для постоянного проживания по каким-либо другим причинам (поражение грибком, износ материалов и т. д.).

155 Каков порядок отвода земельного участка для сельского ЖСК?

Под строительство дома (домов) исполком Совета в месячный срок отводит по заявлению кооператива земельный участок. В решении исполкома об отводе участка указываются организации, которые будут осуществлять проектирование и строительство. Эти работы должны вестись по нормам, ценам и в сроки, установленные для государственного жилищного строительства.

156 Какими льготами пользуются сельские механизаторы при погашении кредита?

В виде исключения руководителям совхозов и других государственных предприятий сельского хозяйства, предприятий водного хозяйства и Госагропрома СССР[1], расположенных в сельской местности, разрешено погашать по согласованию с профсоюзными организациями за счет фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства до 50 % государственного кредита, выданного механизаторам — членам сельских ЖСК, если они проработали в данном хозяйстве с момента вступления в ЖСК не менее 5 лет.

157 В каких случаях народные суды решают вопросы, связанные с деятельностью ЖСК?

Суды рассматривают дела по искам членов кооператива об

[1] С апреля 1989 г. Государственная комиссия Совета Министров СССР по продовольствию и закупкам.

обмене занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение, находящееся в доме государственного или общественного жилищного фонда. Суду подведомственны такие дела не только при отказе общего собрания членов кооператива принять в члены кооператива лицо, участвующее в обмене, но и в случае, когда общее собрание дало такое согласие, а исполком местного Совета народных депутатов отменил решение общего собрания и отказал в выдаче ордера на обмен.

Если возникла необходимость в обмене кооперативной квартиры, а между членом кооператива и членами его семьи не достигнуто соглашение по этому вопросу, то член кооператива и члены его семьи, за которыми признано право на часть паенакопления, вправе обратиться в суд с иском об обмене занимаемого помещения, в том числе и помещения, находящегося в доме государственного или общественного жилищного фонда. Член семьи, не имеющий права на часть паенакопления, предъявить такой иск не может.

Отказ исполкома местного Совета в выдаче члену кооператива ордера на выделенное ему жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке.

Гражданин, исключенный из кооператива, вправе предъявить иск в суд о признании такого решения неправильным, если даже оно принято исполкомом местного Совета.

Член ЖСК вправе сдать внаем с согласия правления кооператива часть занимаемого им помещения, а при временном выезде семьи — все жилое помещение за плату в размере, установленном законом. Отказ правления кооператива дать согласие на сдачу жилого помещения внаем может быть оспорен в судебном порядке.

158 В каких случаях народные суды не вправе рассматривать вопросы по ЖСК?

Суды не вправе рассматривать вопросы, разрешение которых отнесено законом к исключительной компетенции кооператива и иных органов, в частности — о распределении жилых помещений между членами кооператива, об установлении размера вступительного и паевого взносов, взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома, а также о приеме в члены кооператива, за исключением случаев, когда названные в примерных уставах ЖСК лица имеют преимущественное право на вступление в члены кооператива и сохраняют право дальнейшего пользования жилым помещением в кооперативном доме.

2.2. Финансирование и строительство

159 На основании каких документов определяется сметная стоимость кооперативной квартиры?

Сметная стоимость кооперативных жилых домов и квартир определяется в соответствии с Правилами проектирования, строительства и определения стоимости кооперативных жилых домов и квартир (ВСН 44-86), введенными в действие с 1 июня 1986 г. Правила согласованы с Госпланом СССР, Стройбанком СССР, ВЦСПС и Минздравом СССР.

С введением в действие ВСН 44-86 (Правила проектирования, строительства и определения стоимости кооперативных жилых домов и квартир) утратили силу Указания о проектировании, строительстве и определении стоимости кооперативных жилых домов и квартир (СН 311-65).

ВСН 44-86 распространяются на проектирование, строительство и определение сметной стоимости кооперативных жилых домов и квартир в городах, поселках городского типа и сельской местности и являются обязательными для местных Советов народных депутатов, министерств, ведомств и организаций, осуществляющих проектирование, финансирование и строительство кооперативных жилых домов, а также для правлений ЖСК.

На вопросы технической эксплуатации и ремонта кооперативных жилых домов ВСН 44-86 не распространяются.

160 Что необходимо знать при определении сметной стоимости домов ЖСК?

Проектирование и строительство кооперативных жилых домов осуществляется государственными проектными и строительными организациями по нормам, ценам и в сроки, установленные для государственного жилищного строительства.

Проектирование и строительство кооперативных жилых домов ведется в соответствии с государственным планом экономического и социального развития СССР заказчиками на договорных началах с кооперативами.

В решении исполкома местного Совета народных депутатов должны быть указаны организации, на которые возлагаются проектирование и строительство кооперативного жилого дома, сроки их осуществления независимо от того, организуется ЖСК при исполкоме местного Совета народных депутатов или при предприятии, учреждении, организации, колхозе и иных кооперативных и общественных организациях.

Правление кооператива после вынесения исполкомом местно-

го Совета народных депутатов решения о строительстве кооперативного жилого дома заключает с УКСом (ОКСом) исполкома местного Совета народных депутатов, предприятием, учреждением, организацией, колхозом и иными кооперативными и общественными организациями, выполняющими функции заказчика, договор на проектирование и строительство дома в соответствии с типовым договором, утвержденным Советом Министров союзной республики.

161 Кто оплачивает расходы за встроенные помещения?

В домах ЖСК с их согласия могут размещаться во встроенных и пристроенных помещениях предприятия и учреждения торговли, общественного питания и культурно-бытового обслуживания населения, а также оборудоваться помещения общественного назначения. Строительство указанных помещений должно осуществляться за счет государственных капитальных вложений, предусматриваемых на эти цели в установленном порядке.

Проект и сводный сметный расчет на строительство жилой части кооперативного жилого дома утверждается и в случае необходимости переутверждается общим собранием членов ЖСК после согласования с исполкомом местного Совета народных депутатов и строительной организацией.

При наличии в доме встроенных и пристроенных нежилых помещений проектно-сметная документация на весь комплекс работ утверждается и переутверждается (в случае необходимости) организацией, осуществляющей функции заказчика, в установленном порядке при условии утверждения самим ЖСК документации на жилую часть здания.

Работы, связанные со строительством встроенных помещений для предприятий торговли, общественного питания и других помещений в кооперативных домах, оплачиваются за счет капитальных вложений, выделяемых соответствующим государственным или общественным предприятиям и организациям, с отнесением после окончания строительства дома стоимости указанных работ на баланс предприятий и организаций, осуществляющих эксплуатацию помещений. При осуществлении функции заказчика по строительству таких домов отделами (управлениями) исполкомов местных Советов народных депутатов объемы капитальных вложений и соответствующие ассигнования, предназначенные на строительство указанных помещений за счет государственных капитальных вложений, передаются предприятиями и организациями исполкомам в порядке, установленном для долевого участия в строительстве. Оплата актов и счетов подрядных организаций за выполненные работы по строительству дома

в части встраиваемого помещения должна производиться непосредственно со счета соответствующего отдела (управления) исполкома по финансированию государственных капитальных вложений.

162 Как определяется сметная стоимость строительства кооперативных жилых домов?

Общая сметная стоимость строительства кооперативных жилых домов определяется сводными сметными расчетами на основе объектных и локальных смет к рабочим проектам (при одностадийном проектировании) и объектных и локальных сметных расчетов к проектам (при двухстадийном проектировании) с учетом затрат, включаемых в сводные сметные расчеты в соответствии с действующими нормативными документами.

Не допускается относить на стоимость кооперативных жилых домов:

затраты по строительству общегородских и районных инженерных сооружений и коммуникаций, а также внеквартальных подводящих инженерных сетей от источников питания, магистральных и уличных сетей до территорий микрорайона, квартала, микрорайонных и квартальных трансформаторных подстанций, тепловых пунктов, насосных установок для водоснабжения;

затраты на встроенные и пристроенные нежилые помещения;

затраты, связанные с удовлетворением потребности в воде, газе, электроэнергии, теплоте других потребителей, не являющихся застройщиками жилого комплекса.

В микрорайоне (квартале), в котором строительство жилых домов осуществляется несколькими застройщиками, общеплощадочные затраты (освоение участка, инженерное оборудование и благоустройство территории) распределяются между всеми домами следующим образом:

стоимость внутриквартальных (дворовых) сетей и сооружений водоснабжения, канализации, тепло- и энергоснабжения и др. — пропорционально потребности объектов;

стоимость по благоустройству и озеленению территории — пропорционально площади участков.

Средства, предусмотренные в сводных сметных расчетах на возмещение дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, затрат по аккордной оплате труда, затрат, связанных с подвижным и разъездным характером работ и т. п., определяются в процентах от стоимости строительно-монтажных работ; расходов на содержание технического и авторского надзора, проектно-изыскательские работы и резерв

средств на непредвиденные работы и затраты — в процентах от общей сметной стоимости объектов.

В случае изменения в процессе строительства кооперативного жилого дома объектов и стоимости отдельных видов работ, в том числе связанных с освоением, инженерным оборудованием, благоустройством и озеленением территории микрорайона (квартала), заказчик должен произвести пересчет общей сметной стоимости строительства домов по фактическим затратам.

163 Какие затраты несут ЖСК по освоению земельных участков?

ЖСК освобождаются от возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств, стоимости плодово-ягодных насаждений и посевов, имеющихся на отводимых кооперативам земельных участках, и затрат, связанных с разборкой строений и вывозкой образующегося при этом строительного мусора, а также от предоставления квартир лицам, переселяемым из сносимых домов.

Выплата гражданам стоимости домов, строений и устройств, принадлежащих им на праве личной собственности, плодово-ягодных насаждений и посевов, имеющихся на отводимых кооперативам земельных участках, и затрат, связанных с разборкой строений и вывозкой строительного мусора, а также предоставление выселяемым лицам квартир производится исполкомами местных Советов народных депутатов.

Улучшенная отделка и установка более совершенного оборудования могут производиться по просьбе ЖСК с разрешения госстроев союзных республик.

Оплата расходов, связанных с улучшенной отделкой и установкой более совершенного оборудования, должна производиться за счет собственных средств членов ЖСК по дополнительным сметам, составленным по рабочим чертежам, без переутверждения сметной стоимости строительства домов.

В сводные сметы на строительство кооперативных жилых домов следует включать средства на премирование за ввод их в действие в размере, предусмотренном действующим Положением о премировании работников за ввод в действие производственных мощностей и объектов строительства.

164 Кто осуществляет технический надзор за строительством кооперативных домов?

Технический надзор за строительством кооперативных жилых домов должен осуществляться в порядке, установленном для государственного жилищного строительства, за счет средств, пре-

дусматриваемых в сводных расчетах на строительство кооперативных домов.

В случае размещения в кооперативном жилом доме встроенных или пристроенных жилых помещений затраты, связанные с осуществлением технического надзора, должны быть распределены пропорционально сметной стоимости жилой и нежилой частей дома.

165 Как определяется сметная стоимость кооперативных квартир?

В составе сметной документации на строительство кооперативного жилого дома проектной организацией должны разрабатываться и прилагаться к сводному сметному расчету стоимости строительства дома расчеты сметной стоимости квартир различных типов.

При наличии в кооперативном жилом доме одного типа квартир (по количеству комнат, общей площади, отделке и оборудованию) сметная стоимость квартир определяется делением общей суммы затрат, относимых в сводном сметном расчете к стоимости строительства жилого дома (жилой части дома), на количество квартир в доме.

Сметная стоимость квартир, отличающихся числом комнат, размерами общей площади, отделкой или оборудованием, определяется в следующем порядке:

из общей суммы затрат, относимых в сводном сметном расчете к стоимости строительства дома, исключается стоимость работ (с учетом лимитированных затрат) по устройству санитарно-технических кабин, кухонного оборудования, прокладке внутренних слаботочных устройств, других работ по конструктивным элементам и устройствам, которые проектом предусмотрены не во всех квартирах или не в одинаковом объеме (лоджии, балконы, веранды, встроенные шкафы, встроенная мебель и антресоли);

оставшаяся сумма, включающая затраты по устройству в доме лестничных клеток, мусоропроводов и лифтов, делится на всю общую площадь жилой части дома, в результате чего определяется стоимость 1 м² общей площади квартиры;

сметная стоимость квартиры каждого типа определяется умножением количества квадратных метров общей площади квартиры на стоимость 1 м² общей площади. К полученной сметной стоимости квартиры каждого типа добавляются затраты, связанные с устройством санитарно-технических кабин, кухонного оборудования, прокладкой внутренних слаботочных устройств, а также затраты на устройство лоджий, балконов, веранд, встроенных

шкафов и другого оборудования для тех квартир и в тех объемах, в которых они предусмотрены проектом.

166 Как оплачиваются расходы по подсобным службам?

Затраты по устройству одноэтажных построек для ведения личного подсобного хозяйства, хранения топлива и предметов домашнего обихода следует относить на стоимость квартир поровну.

В случае, если эти хозяйственные помещения отличаются размерами, общие затраты по их устройству должны относиться на стоимость квартир пропорционально площади или объему этих помещений.

Стоимость квартир может быть откорректирована с учетом применения коэффициентов, определяемых госстроями союзных республик и учитывающих поэтажное расположение квартир, их ориентацию и т. д. (при сохранении общей сметной стоимости дома). Применение коэффициентов должно решаться общим собранием членов ЖСК.

Уточнение стоимости отдельных типов квартир должно производиться проектной организацией, разрабатывающей проект кооперативного жилого дома, после завершения строительства исходя из фактической стоимости строительства жилого дома. Оплата этой работы производится дополнительно с текущего счета кооператива.

167 Несет ли кооператив затраты по освоению земельного участка?

Совет Министров СССР постановлением от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации»[1] установил, что Советы Министров союзных республик и исполкомы местных Советов народных депутатов должны обеспечивать отвод земельных участков под строительство кооперативных жилых домов, как правило, в районах массового жилищного строительства, имеющих дороги и магистральные инженерные коммуникации и расположенных наиболее близко к предприятиям, учреждениям, организациям, при которых созданы ЖСК.

При отводе под строительство кооперативных жилых домов земельных участков, на которых имеются подлежащие сносу здания и сооружения государственных предприятий, учреждений и организаций, стоимость сносимых объектов списывается с балансов этих предприятий, учреждений и организаций.

---

[1] См.: СП СССР, 1982, № 23, ст. 120.

При отводе земельных участков под строительство указанных домов из земель, предоставленных в пользование колхозам и иным кооперативным и общественным организациям, стоимость сносимых строений и насаждений, принадлежащих колхозам и этим организациям, и другие убытки землепользователей возмещают в установленном порядке исполкомы местных Советов народных депутатов, принявшие решение о строительстве домов, кроме случаев строительства кооперативных жилых домов непосредственно для колхозников, специалистов, работающих в колхозах, и работников иных кооперативных и общественных организаций.

168 За чей счет возводятся внутриквартальные сооружения и коммуникации для кооперативных домов?

Все затраты на строительство внутриквартальных сооружений и коммуникаций к строящемуся дому возмещаются за счет средств ЖСК.

169 Каков порядок оплаты сооружения котельной для кооператива?

Затраты на строительство городских и районных котельных целиком относятся к стоимости строительства объектов коммунального хозяйства. Смета на строительство котельной в микрорайоне, где расположен ЖСК, составляется в соответствии с ВСН 41-86.

170 Какому органу поручено решать вопрос о наделении жилищного кооператива земельным участком?

Согласно Земельному кодексу, в РСФСР, например, земельные участки отводятся на основании соответствующего постановления Совета Министров автономной республики либо решения исполнительного комитета Совета народных депутатов в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР и РСФСР. В постановлениях или решениях о предоставлении земельных участков указываются цель, для которой они отводятся, и основные условия пользования землей.

171 Должен ли ЖСК нести расходы по оплате временных сооружений?

Согласно указаниям Госстроя СССР о порядке расчетов за выполненные работы по строительству объектов, на которые ут-

верждены сметы к рабочим чертежам, исходя из процента тех-ческой готовности затраты на временные здания и сооружения и дополнительные затраты, связанные с производством строительных и монтажных работ в зимнее время, при укрупненных расчетах включаются в сметы и оплачиваются пропорционально объемам выполненных работ независимо от того, возводились ли временные сооружения на данном объекте или нет и в какой период (летний или зимний) сооружался дом.

172 Какие документы нужно представлять при оформлении кредита на предприятия коммунально-бытового назначения, встраиваемые в первые этажи домов ЖСК?

Как показывает практика последних лет, встраиваемые в первых этажах домов ЖСК предприятия коммунально-бытового назначения, как правило, строятся за счет средств государственных капитальных вложений. Оплата выполненных работ производится за объект в целом как за товарную строительную продукцию.

В случае оформления кредита на указанные цели банку представляется [illegible] соглашение в установленном порядке.

173 Какая организация разрабатывает для ЖСК проектно-сметную документацию?

Как правило, заказчиками по проектированию и строительству кооперативных жилых домов выступают УКСы (ОКСы) исполкомов местных Советов народных депутатов. В случаях организации ЖСК при предприятиях, учреждениях, организациях (включая кооперативные и общественные) функции заказчиков выполняют эти предприятия, учреждения, организации.

Техническая документация на строительство кооперативных жилых домов разрабатывается проектными организациями за счет средств ЖСК в пределах лимитов проектно-изыскательных работ на эту цель, предусмотренных Советами Министров автономных республик, исполкомами местных Советов народных депутатов, министерствами и ведомствами в планах работ подведомственных им проектных организаций.

Разработка проектно-сметной документации осуществляется в порядке, установленном для государственного жилищного строительства.

174 Может ли частное лицо изготовить проектно-сметную документацию для ЖСК?

Выполнение всех видов работ, связанных с составлением проектов и смет по кооперативному жилищному строительству частными лицами не допускается.

175 Может ли сам ЖСК вести строительство дома?

Нет, не может. Для оказания помощи ЖСК и улучшения технического надзора за проектированием и строительством кооперативных жилых домов в городах и поселках городского типа функции заказчиков по проектированию и строительству выполняют соответствующие управления (отделы) исполкомов местных Советов народных депутатов, а также предприятия, учреждения и организации, при которых организуются ЖСК.

176 Кто включается в состав государственных приемочных комиссий при сдаче в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения?

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 23 января 1981 г. № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов»[1] при сдаче в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения в состав государственных приемочных комиссий включаются представители заказчика (застройщика), эксплуатационной организации, генерального подрядчика и проектировщика, органов государственного архитектурно-строительного контроля, санитарного надзора, пожарного надзора, профсоюзной организации заказчика (застройщика) или соответствующего совета профсоюзов.

При сдаче в эксплуатацию объектов, связанных с забором и сбросом вод, приглашаются представители органов по регулированию использования и охране вод системы Министерства мелиорации и водного хозяйства СССР; объектов с технологическим оборудованием — работники технической инспекции труда соответствующего ЦК или совета профсоюзов; улиц, дорог и дорожных сооружений — представители государственной автомобильной инспекции. В состав государственной приемочной и рабочей комиссии при приемке в эксплуатацию кооперативного жилого дома должен входить представитель правления соответствующего ЖСК, которого общее собрание его членов уполномочило подписать акт государственной приемочной комиссии.

177 Как отражают новые Строительные нормы и правила интересы ЖСК при строительстве им жилых домов?

Государственный строительный комитет СССР утвердил и ввел в действие с 1 января 1988 г. Строительные нормы и правила (СНиП 3.01.04—87). Поскольку строительство кооперативных жилых домов осуществляется по тем же нормам, что и го-

[1] СП СССР, 1981, № 7, ст. 43.

сударственное жилищное строительство, то это нашло отражение в новом СНиПе. Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения принимаются в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями только после выполнения всех строительно-монтажных работ благоустройства территории, обеспеченности объектов оборудованием и инвентарем в полном соответствии с утвержденным проектом, а также после устранения недоделок.

178 Каков порядок начисления и уплаты процентов за пользование ссудой?

За пользование ссудой кооператив платит проценты в размере 0,5 % годовых. По просроченным платежам начисляются 3 % годовых. Проценты начисляются со дня первой выдачи средств по ссуде и взыскиваются при каждом очередном платеже.

При первом платеже по ссуде члены ЖСК обязаны внести проценты, начисленные за период строительства, т. е. со дня первой выдачи средств со ссудного счета и до начала погашения ссуды. При последующих платежах проценты взыскиваются с остатка задолженности.

Члены кооператива, выплатившие установленную сумму досрочно, освобождаются в дальнейшем от уплаты процентов.

179 Кто должен озеленять территорию, прилегающую к домам ЖСК?

Благоустройство территории, относящейся к ЖСК, должны осуществлять подрядчики, если в смете на строительство дома были предусмотрены затраты на это. В противном случае эти работы производятся за счет средств ЖСК или силами самого ЖСК.

180 Каков порядок возврата паевого взноса при выбытии членов из кооператива?

При выбытии из кооператива и принятии в него с разрешения исполкома местного Совета народных депутатов нового члена ЖСК взаимные расчеты производит правление кооператива.

Возвращение стоимости пая выбывшему члену кооператива производится после того, как пай внесет вновь принятый член кооператива (п. 23 примерного устава ЖСК). При выбытии из ЖСК пай уменьшается на сумму амортизационного износа квартиры. Вновь принимаемый член кооператива вносит пай, размер которого не может быть меньше балансовой стоимости квартиры.

Если ЖСК пользовался государственным кредитом и он еще не погашен, то расчет по возврату и внесению паевого взноса

производится исходя из суммы фактического накопления выбывающего пайщика, а не из стоимости квартиры. Новый пайщик должен внести сумму, равную паенакоплению выбывающего члена ЖСК.

181 Выдается ли кредит на затраты по улучшенной отделке квартир в домах ЖСК?

Затраты по улучшенной отделке квартир и установке более совершенного оборудования в кооперативных домах, не предусмотренные вариантами типовых проектов на строительство этих домов, определяются дополнительной сметой, составленной по рабочим чертежам, без утверждения сметной стоимости строительства жилого дома и полностью оплачиваются за счет собственных средств ЖСК.

Средства, необходимые для производства работ по улучшенной отделке квартир и установке более совершенного оборудования в кооперативных домах, не предусмотренных проектами и сметами на строительство этих домов, подлежат взносу кооперативами на соответствующие счета заказчиков до начала производства указанных работ в размерах их стоимости, определенной дополнительной сметой.

182 Кем устанавливаются сроки накопления собственных средств членов ЖСК?

Сроки накопления собственных средств определяются, во-первых, самим ЖСК, во-вторых, могут быть рекомендованы общему собранию пайщиков исполкомом Совета народных депутатов. При этом надо иметь в виду, что строительная организация может приступить к сооружению дома только при 100-процентном обеспечении финансирования. Следовательно, до начала строительства паевые взносы должны быть полностью внесены на лицевой счет кооператива, который открывается для него в банке.

183 Оплачивает ли ЖСК затраты на жилую и нежилую часть дома, а также общеплощадочные затраты?

При строительстве в кооперативном доме, с согласия кооператива, помещений для предприятий торговли, общественного питания или других нежилых помещений распределение затрат на жилую и нежилую часть дома, а также общеплощадочных затрат (освоение участка, внешние инженерные сети, благоустройство и прочие работы и затраты, предусмотренные в сводной смете) производится в соответствии с Правилами проектирования,

строительства и определения стоимости кооперативных жилых домов и квартир (ВСН 44-86).

Проект (рабочий проект) и сводный сметный расчет к нему на строительство кооперативного дома (в части затрат, относимых на ЖСК) утверждается и в случае необходимости переутверждается общим собранием членов кооператива после согласования с исполкомом Совета народных депутатов и строительной организацией.

При наличии в доме встроенных нежилых помещений проектно-сметная документация на весь комплекс утверждается и переутверждается исполкомом Совета народных депутатов (при условии утверждения жилой части здания ЖСК).

184 Освобождаются ли ЖСК от уплаты местных налогов?

В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР[1] ЖСК освобождены от налога со строений и земельного налога.

185 Какие учреждения банков осуществляют кредитование кооперативного и индивидуального жилищного строительства?

С 1 января 1988 г. эти функции возложены на вновь созданные банки: Жилищно-коммунального хозяйства и социального развития СССР (Жилсоцбанк), Агропромышленный банк СССР (Агропромбанк) и Банк трудовых сбережений и кредитования населения СССР (Сбербанк СССР). Кредитование может осуществляться по желанию жилищного кооператива или индивидуального застройщика в любом из перечисленных банков.

186 Должен ли ЖСК уплачивать Сбербанку комиссионное вознаграждение?

Да, должен. Все предприятия, учреждения и организации за прием в их пользу денежных платежей и оказание других услуг уплачивают Сбербанку комиссионное вознаграждение в размере 7 коп. за каждую операцию. Комиссионное вознаграждение уплачивают Сбербанку на общих основаниях также и ЖСК, поскольку они являются юридическими лицами. Расходы по выплате указанного вознаграждения ЖСК могут производить по своему усмотрению, например за счет процентов, получаемых по средствам, хранящимся на счете в банке, экономии по эксплуатационным и другим расходам.

[1] Ведомости Верховного Совета СССР. — 1981. — № 5. — С. 121.

187 Сколько раз в течение года ревизионная комиссия проверяет финансово-хозяйственную деятельность правления ЖСК?

Порядок работы ревизионной комиссии ЖСК устанавливается общим собранием членов кооператива. За период своего полномочия ревизионная комиссия (по сложившейся практике) должна отчитаться о проделанной работе ежегодно и не менее двух раз должна проводить ревизию финансовой и хозяйственной деятельности правления ЖСК.

188 Каков размер государственного кредита кооперативу и какой процент собственных средств вносит член ЖСК?

Кредитование ЖСК производится при условии взноса кооперативом до начала строительства собственных средств в размере не менее 30 %, а ЖСК, осуществляющие строительство жилых домов в городах и поселках городского типа, расположенных в Казахской ССР, Сибири, на Дальнем Востоке, в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также в шахтерских поселках — в размере не менее 20 % сметной стоимости строительного дома. Следовательно, процент собственных средств составляет 30 и 20 %, а кредит — 70 и 80 % соответственно.

189 Какие документы ЖСК должен представить в банк для открытия финансирования?

Финансирование строительства кооперативных жилых домов производится после получения учреждением банка следующих документов: лимитного извещения о размере долгосрочного кредита на следующий год; титульного списка на кооперативное жилищное строительство, утвержденного обл(гор)исполкомом Совета народных депутатов, руководителем предприятия, учреждения, организации; внутрипостроечного титульного списка, в котором лимит строительно-монтажных работ и план ввода общей площади должен соответствовать данным, сообщенным учреждению банка; договора заказчика с подрядной организацией; справки об утверждении проектно-сметной документации; копии сводного сметного расчета строительства и выписки из протокола общего собрания членов кооператива об утверждении проектно-сметной документации; разрешения госархстройконтроля на производство работ; заявления-обязательства кооператива по установленной форме, а также справки, подтверждающей получение от членов ЖСК обязательств на погашение ссуды.

6*

190 Каков размер государственного кредита, который может получить молодая семья?

Молодым семьям, имеющим детей, выдается беспроцентный кредит на улучшение жилищных условий или на обзаведение домашним хозяйством в размере 1500 руб. со сроком погашения до 10 лет.

Кредит может быть предоставлен предприятием, колхозом или организацией за счет фонда социально культурных мероприятий и жилищного строительства, а также других фондов, предназначенных для указанных целей.

Выдается кредит молодым семьям, в которых одному из супругов меньше 30 лет и которые имеют хотя бы одного ребенка. Может получить такую ссуду и молодая мать, воспитывающая ребенка или детей без мужа. Но для этого необходимо иметь стаж работы на предприятии (или в колхозе) не менее 2 лет.

В первую очередь кредитом пользуются рабочие заводов и совхозов, передовые колхозники. Администрация и профком, решая вопрос о выдаче ссуды, обязаны учесть мнение коллектива, в котором трудится ссудополучатель. При этом имеет значение и состав семьи, ее доходы, материальные условия.

Ссуда погашается в течение 10 лет равными долями. Ежемесячно вносится в кассу предприятия одна двенадцатая часть годового платежа.

При рождении второго ребенка после получения ссуды долг молодой семьи сразу уменьшается на 200 руб., а при рождении третьего ребенка — еще на 300 руб. Эти суммы зачисляются в счет погашения.

В случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин или за нарушение трудовой дисциплины, а также в случае использования денежных средств не по назначению деньги подлежат возврату досрочно.

191 Какая категория членов ЖСК освобождается от уплаты процентов за банковские ссуды?

Освобождены от уплаты процентов по ссудам, выданным на строительство домов ЖСК, военнослужащие, проходившие службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн; военнослужащие, а также лица начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР и Комитета

государственной безопасности СССР, проходившие в период Великой Отечественной войны службу в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии.

Жены (мужья) участников Великой Отечественной войны, совместно с ними проживающие, также освобождены от уплаты процентов по ссудам, выданным на строительство жилых домов ЖСК.

2.3. Эксплуатация и ремонт

192 Должны ли строительные и ремонтно-строительные организации за свой счет устранять допущенные по их вине недоделки и дефекты, обнаруженные жильцами в процессе эксплуатации в построенных ими или капитально отремонтированных домах ЖСК?

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда»[1] установлено, что строительные и ремонтно-строительные организации обязаны в двухгодичный срок (со дня приемки жилых домов в эксплуатацию) устранить за свой счет допущенные по их вине недоделки и дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в построенных или капитально отремонтированных ими жилых домах (независимо от вида работ).

Наличие дефектов, выявленных в течение гарантийного срока, устанавливается двухсторонним актом между жилищно-эксплуатационной организацией и подрядчиком. Если дефекты остаются неликвидированными, то жилищно-эксплуатационные организации имеют право взыскать с подрядчика неустойку в соответствии с Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26 декабря 1986 г. № 1550[2]. Это положение также распространяется и на дома ЖСК.

193 Какие санкции может предъявить ЖСК подрядчику, если он не устранил за два года недоделки?

ЖСК может подать иск в Госарбитраж за невыполнение плана работ по устранению недоделок, так же как и за невыполнение работ по строительству и вводу в эксплуатацию государственных жилых домов.

[1] СП СССР, 1978, № 12, ст. 137.
[2] СП СССР, 1987, № 4, ст. 19.

194 **Действует ли заключаемый с управлениями или отделами исполкомов Советов народных депутатов типовой договор об обслуживании ЖСК, утвержденный Госстроем РСФСР 25 июля 1975 г. № 40?**

Государственный комитет Совета Министров РСФСР по делам строительства утвердил по согласованию с Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР типовой договор между жилищно-строительными кооперативами и управлениями (отделами) капитального строительства исполкома городского (районного) Совета народных депутатов на строительство кооперативного жилого дома. Указанный типовой договор действует и в настоящее время.

195 **На какой орган возложена ответственность по проведению капитального и текущего ремонта кооперативных жилых домов?**

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда»[1] эта работа возложена на исполкомы местных Советов народных депутатов, которые обязаны производить по прямым договорам с предприятиями, организациями и учреждениями, не имеющими ремонтно-строительных организаций, а также с ЖСК работы по капитальному и текущему ремонту их жилищного фонда.

196 **Каков порядок проведения капитального ремонта кооперативных жилых домов?**

В соответствии со ст. 48 Основ жилищного законодательства эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда ЖСК должны осуществляться с обязательным соблюдением правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Жилые дома в процессе эксплуатации должны находиться под систематическим наблюдением ответственных за это инженерно-технических работников, а также подвергаться периодическим осмотрам.

Различают комплексный и выборочный капитальный ремонт. При первом из них ремонту подлежат все здание или отдельные его секции, при втором выполняют ремонт отдельных конструктивных элементов, части здания или систем инженерного оборудования. Такой ремонт проводится жилищно-эксплуатационными или ремонтно-строительными службами по договорам и оплачи-

---

[1] См.: СП СССР, 1978, № 22, ст. 137.

вается на основании расценок, установленных для государственного жилищного фонда.

197 Когда должен проводиться текущий ремонт кооперативного жилого дома?

Различают два вида текущего ремонта: профилактический и непредвиденный. Объем работ при профилактическом ремонте планируется заранее. Сроки проведения ремонта один раз в 3—5 лет.

К текущему ремонту относится ремонт фундамента, стен, перекрытий, крыши, оконных и дверных заполнителей, перегородок, лестниц, балконов, полов, систем центрального отопления, вентиляции, водоснабжения, электросети и другого оборудования.

Текущий ремонт предусматривает также работы по благоустройству преддомовой территории.

Оплата работ по текущему ремонту производится за счет средств ЖСК.

Проектно-сметная документация на проведение ремонта составляется по действующим нормам и тарифам, расценкам, прейскурантам и калькуляциям, установленным для ремонта жилья домов местных Советов народных депутатов, и утверждается в обязательном порядке общим собранием членов ЖСК.

198 Предоставляется ли государственная дотация на текущий и капитальный ремонт домов ЖСК?

Нет, государственная дотация на текущий и капитальный ремонт домов ЖСК не выделяется.

199 Какие работы относятся к текущему ремонту, выполняемому членами ЖСК за свой счет?

К текущему ремонту, выполняемому проживающими в кооперативных квартирах за свой счет, относятся окраска и оклейка обоями стен, побелка потолков в комнатах, местах общего пользования, окраска вторых рам и изнутри наружных рам, окон, полов, дверей, подоконников в квартире, вставка стекол, ремонт электропроводки от ввода в квартиру.

200 Входит ли в оплату (погашение ссуды) весь метраж кооперативной квартиры или только полезная площадь?

В ЖСК существует два вида оплаты. Первый — погашение ссуды из расчета стоимости квартиры и срока предоставленного кредита. Ее выплата производится за общую площадь квартир. Другой вид — оплата эксплуатационных расходов на содержание

домовладения и на текущий ремонт. Порядок начисления сумм (в том числе по жилой площади или общей) определяется на общем собрании членов-пайщиков.

201 На каких условиях жилищно-эксплуатационные организации обслуживают кооперативные дома?

В соответствии со ст. 147 Жилищного кодекса РСФСР установлено, что техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда и домов ЖСК осуществляются по договорам. Оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом этих домов, производится по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта жилых домов государственного жилищного фонда.

202 Какими законодательными актами определены нормы накладных и амортизационных отчислений в домах ЖСК?

На территории РСФСР в соответствии с постановлениями Совета Министров РСФСР от 26 февраля 1975 г. № 140[1] и 1 января 1976 г. № 251[2] установлен обязательный порядок и размер взносов членов ЖСК на проведение капитального ремонта кооперативных жилых домов применительно к нормам амортизационных отчислений на эти цели в государственном жилищном фонде. Нормы амортизационных отчислений на полное восстановление (0,7—0,8 % балансовой стоимости дома) и нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт домов (1,0—1,1 % балансовой стоимости дома) установлены постановлением Совета Министров СССР от 14 марта 1974 г.

203 Каков размер взноса члена ЖСК на капитальный ремонт дома и возвращаются ли эти деньги выбывшему из ЖСК?

Размер ежегодных взносов ЖСК на капитальный ремонт установлен в процентах к балансовой стоимости жилых домов и дифференцирован по группам домов от 1 до 2 %. Вместе с тем разрешено уменьшать размеры этих взносов до 0,5 % балансовой стоимости на период до полного погашения банковской ссуды (с последующим возмещением невнесенной части средств).

Размер ежегодных взносов определяется в процентах к балансовой стоимости по полезной площади квартиры независимо от того, какой порядок расчетов по паевым взносам был установлен в данном ЖСК.

---

[1] СП РСФСР, 1975, № 4, ст. 30.
[2] СП РСФСР, 1976, № 11, ст. 74.

Суммы этих взносов записываются отдельным пунктом в расчетную книжку ЖСК, причем правление кооператива несет ответственность за полное и своевременное поступление средств на капитальный ремонт.

Взносы на капитальный ремонт обязательны для всех членов ЖСК и должны делаться одновременно с платежами за коммунальные услуги и возмещение расходов на содержание кооперативного дома.

Взносы на капитальный ремонт не увеличивают размер в паенакоплении, они должны быть использованы строго по целевому назначению. При выбытии пайщика из ЖСК эти суммы возврату не подлежат независимо от того, проводился или нет капитальный ремонт как дома в целом, так и квартиры выбывающего члена ЖСК.

204 Какие работы, выполняемые жилищно-эксплуатационными организациями, относятся к обслуживанию кооперативного дома и территории домовладения?

Жилищно-эксплуатационная организация, с которой кооператив заключил договор, обслуживает дом и территорию домовладения кооператива на равных условиях с государственными жилыми домами в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и проводит работы, обеспечивающие содержание в надлежащем техническом состоянии домов и их оборудования.

Жилищно-эксплуатационая организация производит осмотр строительных конструкций и инженерного оборудования дома, осуществляет текущий ремонт, уборку и освещение лестничных клеток, уборку территории и санитарную очистку ее, вывозку бытового мусора, очистку дымоходов и люков, обслуживает системы центрального отопления и горячего водоснабжения, водопровода и канализации, электроосвещения, вентиляции, мусоропроводов, а также аварийной службы.

205 Должны ли эксплуатационные органы возмещать ЖСК расходы по техническому обслуживанию систем водопровода, канализации, теплофикации, а также электросетей?

Постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации» [1] установлено, что расходы по техническому обслуживанию водопроводных, канализационных, теплофикационных и электрических сетей

[1] См.: СП СССР, 1982, № 23, ст. 120.

и устройств в домах ЖСК возмещаются кооперативам предприятиями, получающими доходы от эксплуатации этих сетей и устройств.

Плата за пользование тепловой и электрической энергией, газом, водопроводом и канализацией в домах ЖСК производится по тарифам, установленным для государственного жилищного фонда.

206 **ЖСК содержит за свой счет сантехника и электрика. Правильно ли это?**

Общее собрание членов ЖСК вправе утвердить должности слесаря, электрика, лифтера и т. д. Все расходы, связанные с эксплуатацией домов ЖСК, производятся за счет средств кооперативов, в том числе и содержание сантехников и электриков. Как правило, ЖСК свои дома передает на техническое обслуживание жилищно-эксплуатационным организациям. Опыт показывает, что при этом улучшается коммунально-бытовое обслуживание кооперативных домов.

207 **Какие меры нужно применять к тем членам ЖСК, которые имеют большую задолженность по ссудам банка?**

Если меры общественного воздействия не дают положительных результатов, то ЖСК имеет право в отношении таких членов возбудить иск через народные суды.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 11 марта 1976 г. № 171 «Об утверждении Перечня документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия»[1] предусматривается, что для получения исполнительной надписи представляются документы, устанавливающие задолженность членов ЖСК и дачно-строительных кооперативов по просроченным более 2 мес. платежам за счет покрытия расходов на содержание и эксплуатацию дома.

Для получения исполнительной надписи представляется заверенная взыскателем копия счета, направленого должнику, с отметкой взыскателя о непогашении задолженности по платежам на покрытие расходов на содержание и эксплуатацию дома после вручения письменного предупреждения.

---

[1] СП РСФСР, 1976, № 7, ст. 56.

208 **Кто несет ответственность за состояние учета в домах ЖСК?**

Ответственность за учет и делопроизводство несет правление ЖСК. Если же с разрешения общего собрания введена должность бухгалтера, то эту работу ведет он.

209 **За чей счет в доме ЖСК ставят дверные кодовые системы?**

В соответствии с решениями исполкома для надежности входа в подъезды и квартиры в домах как государственного, так и кооперативного жилищного фонда устанавливаются кодовые замки на входных дверях подъездов. Плата за установку кодовых замков в домах ЖСК производится за счет средств кооператива из фонда капитального ремонта.

210 **Кто должен заменять газовую плиту в доме ЖСК?**

В домах ЖСК газовые приборы меняются за счет средств членов ЖСК.

211 **Какая организация должна отремонтировать почтовый ящик в доме ЖСК?**

Ответственность за содержание в исправности почтовых абонентских шкафов, в том числе и находящихся на балансе жилищно-эксплуатационой организации, возложена на организации почтовой связи.

Замена пришедших в негодность почтовых абонентских шкафов, установленных в подъездах домов и находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций и ЖСК, осуществляется по договору из оборотного фонда абонентских почтовых шкафов предприятий связи, а при необходимости и силами последних. Стоимость вновь устанавливаемых шкафов и оплата за работу по их установке должна взыскиваться с соответствующих жилищно-эксплуатационных организаций и ЖСК.

212 **Какими льготами пользуется семья погибшего военнослужащего, проживающая в кооперативной квартире?**

Согласно постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 18 апреля 1975 г. № 304 [1], семьи, получающие пенсию за погибшего военнослужащего, в домах ЖСК пользуются льготами по оплате коммунальных услуг (центрального отопления, горячего водоснабжения, воды, канализации, газа и электроэнергии). Коммунальные услуги оплачиваются ими в размере 50 % установленной платы.

В эксплуатационных расходах кооператива семья погибших военнослужащих участвует наравне с другими пайщиками.

213 **Распространяется ли льгота по оплате коммунальных услуг на участников Великой Отечественной войны, если они проживают в домах ЖСК?**

Участники войны имеют право на льготу по оплате коммунальных услуг только в том случае, если они являются одновременно инвалидами по общему заболеванию. Следует обратить внимание на то, что скидка в ЖСК распространяется только на оплату коммунальных услуг, поскольку в домах ЖСК не существует понятия «квартирная плата», а на эксплуатационые расходы льготы не распространяются.

ГЛАВА 3. НОВЫЕ ФОРМЫ КООПЕРАТИВНОГО И ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

---

214 **Какие новые формы жилищной кооперации получают дальнейшее развитие?**

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. № 406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации»[2] признано целесообразным наряду с действующими ЖСК развивать новую форму — жилищные кооперативы, создаваемые на добровольных началах для приобретения (покупки) у предприятий, объединений, организаций и исполкомов местных Советов новых или капитально отремонтированных (реконструированных) домов и их последующей эксплуатации. Это коренное отличие от ЖСК.

215 **Какие льготы установлены для членов жилищных кооперативов?**

Чтобы приобрести квартиру в жилищном кооперативе (а она является теперь собственностью ее члена), установлены льготные условия финансирования и кредитования жилищных кооперативов. Срок погашения стоимости квартиры после уплаты 20—25 % установлен 25 лет. Для уплаты первоначального взноса члены кооператива смогут получить в Сбербанке СССР кредит в размере до 5000 руб. с погашением в течение 10 лет.

---

[1] См.: СП СССР, 1975, № 11, ст. 59.
[2] См.: СП СССР, 1988, № 16, ст. 43.

216 **Будут ли предприятия и организации оказывать финансовую помощь своим работникам, покупающим квартиры?**

Да, будут. Предприятиям, объединениям, организациям, при которых создаются кооперативы, рекомендовано оказывать своим работникам безвозмездную финансовую помощь в размере от 10 до 50 % задолженности за приобретение квартиры.

217 **Изменился ли порядок создания жилищных кооперативов в связи с новым постановлением?**

Нет, не изменился. Жилищно-строительные и жилищные кооперативы граждан организуются при исполкомах местных Советов народных депутатов, при предприятиях, объединениях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативных и общественных организациях.

218 **Какой орган определяет объемы кооперативного жилищного строительства и продажи готовых домов?**

Установлено, что Советы Министров союзных республик, министерства и ведомства СССР на основе доведения до них контрольных цифр государственного плана и лимитов определяют совместно с предприятиями и местными органами общие объемы строительства и продажи кооперативного дома в целом по союзной республике, министерству, ведомству СССР и представляют эти предложения в Госплан СССР, который определяет общие объемы кооперативного жилищного строительства по стране и предусматривает эти показатели в планах экономического и социального развития СССР.

219 **Изменился ли порядок вступления граждан в кооперативы?**

Нет, не изменился. Установлено, что членами жилищно-строительных и жилищных кооперативов могут быть граждане СССР, достигшие 18-летнего возраста (если иное не предусмотрено законодательством Союза ССР и союзных республик), постоянно проживающие в данной местности и нуждающиеся в улучшении жилищных условий, а также проживающие в других районах граждане, которым в соответствии с действующим законодательством предоставлено право на вступление в кооператив в иной местности.

220 Каков порядок выбытия из жилищного кооператива?

Член жилищного или жилищно-строительного кооператива, полностью выплативший паевой взнос за квартиру, в случае выбытия из кооператива имеет право получить паевой взнос в установленном размере или передать квартиру своим родственникам либо другим лицам, имеющим в соответствии с законодательством право на вступление в кооператив и берущим на себя обязательство по соблюдению устава кооператива, если при этом не ущемляются права членов семьи, проживающих совместно с выбывшим членом кооператива.

221 Включаются ли суммы взносов в объемы платных услуг, оказываемых предприятием населению?

Да, включаются. В целях усиления заинтересованности предприятий, объединений, организаций и исполкомов местных Советов народных депутатов в продаже домов жилищным кооперативам установлен порядок, согласно которому сумма первоначального взноса и сумма месячного погашения стоимости кооперативных квартир членами жилищных кооперативов включается в объем платных услуг, оказываемых населению предприятием, объединением, организацией, исполкомом местного Совета народных депутатов, при которых созданы жилищные кооперативы.

222 Имеет ли право предприятие или исполком получить в банке кредит на кооперативное жилищное строительство?

Да, имеет. Для стимулирования строительства жилых домов с последующей их продажей жилищным кооперативам разрешено специализированным банкам СССР предоставлять предприятиям, объединениям, организациям и исполкомам местных Советов народных депутатов (при недостатке у них собственных средств) кредит на строительство таких домов в размере до 50 % их сметной стоимости с погашением кредита в течение 6 лет с момента его получения и со взиманием процентов в установленном порядке.

223 Каков размер процентов, уплачиваемых заемщиком за кредит банка?

За пользование кредитом граждане, проживающие в сельской местности, уплачивают Сбербанку СССР 2 % годовых, а проживающие в городах и поселках городского типа — 3 % годовых.

Инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица освобождаются от уплаты процентов за пользование кредитом. Указанные лица, а также многодетные семьи погашают предусмотренные этим постановлением ссуды, начиная с третьего года после их получения.

224 Какие права предоставлены банку, если ссуда будет использована предприятием или исполкомом не по назначению?

Сбербанку СССР предоставлено право взыскивать досрочно задолженность по ссудам, использованным не по целевому назначению, с начислением до 12 % годовых на всю сумму полученного кредита.

225 Какие льготы будут иметь члены жилищных кооперативов?

Предприятиям, объединениям, организациям, колхозам и другим кооперативным и общественным организациям рекомендовано заключать (с согласия трудовых коллективов) со своими работниками, являющимися членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов, договоры на оказание им финансовой помощи в погашении стоимости кооперативного жилья за счет средств фонда социального развития, рассматривая такую помощь как эффективную меру повышения трудовой активности и закрепления кадров. При этом рекомендовано выделять безвозмездную финансовую помощь работникам при стаже работы на предприятии свыше 5 лет в размере до 10 %, свыше 10 лет — до 30 % и свыше 15 лет — до 50 % задолженности. Указанные льготы предоставляются работникам, отличающимся безупречным и добросовестным трудом и вносящим большой вклад в экономическое развитие предприятий, объединений и организаций. В отдельных случаях по решениям трудовых коллективов оказание финансовой помощи в погашении задолженности по кредиту может осуществляться в бо́льших размерах.

226 Допускаются ли затраты на обустройство земельных участков?

Да, теперь такие затраты разрешаются. Предприятиям, объединениям и организациям, исполкомам местных Советов народных депутатов рекомендовано финансировать часть расходов, связанных с подготовкой и инженерным обустройством площадок для строительства кооперативных жилых домов.

227 Будут ли вноситься изменения в проектно-сметную документацию?

Как правило, жилищным кооперативам будут продаваться жилые дома, построенные по типовым проектам. В целях более полного удовлетворения запросов жилищных и жилищно-строительных кооперативов местным архитектурным органам и проектным организациям предоставлено право вносить по заказам кооперативов изменения в типовые проекты, а также разрабатывать индивидуальные проекты жилых домов.

228 Будет ли осуществляться строительство кооперативных жилых домов хозяйственным способом?

В целях дальнейшего развития строительства жилых домов хозяйственным способом предприятиям и организациям строительной индустрии и промышленности строительных материалов предложено расширить практику поставки на договорных условиях предприятиям и объединениям, ведущим жилищное строительство таким способом, строительных материалов, конструкций и изделий, предоставления им в аренду строительных машин, выполнения механизированных и других видов работ.

229 Может ли предприятие само разрабатывать проектно-сметную документацию?

Да, такое право предоставлено предприятиям, объединениям и организациям, осуществляющим строительство кооперативных жилых домов хозяйственным способом. Им разрешено также самостоятельно устанавливать сроки разработки и выдачи проектно-сметной документации в зависимости от конкретных условий производства работ.

230 Должны ли исполкомы местных Советов народных депутатов оказывать помощь в покупке квартир работникам учреждений и организаций непроизводственной сферы?

Да, должны. Исполкомы местных Советов обязаны оказывать помощь в покупке квартир за счет местного бюджета и других источников финансирования работникам учреждений и организаций непроизводственной сферы: врачам, учителям, продавцам и т. д., а также инвалидам войны, семьям погибших и приравненным к ним лицам, стоящим в исполкомах на учете для улучшения жилищных условий.

231 Какая категория лиц будет иметь преимущественное право вступления в жилищный кооператив?

Преимущество на вступление в кооператив получили граждане, состоящие на учете для улучшения жилищных условий, прежде всего передовики производства, инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших и приравненные к ним лица, военнослужащие сверхсрочной службы, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава, уволенные с действительной военной службы по возрасту или по состоянию здоровья и приравненные к ним лица, а также ветераны труда и те граждане, которые передают предприятиям и исполкомам местных Советов занимаемое ими жилье в государственном и общественном фонде.

232 Какие дополнительные льготы будут предоставлены ЖСК в связи с новым постановлением о жилищной кооперации?

Жилищно-строительным кооперативам предоставлено право приобретать подлежащие капитальному ремонту и реконструкции жилые дома, ремонтировать, а затем эксплуатировать их.

233 В чем различия между жилищной кооперацией и действующей ныне жилищно-строительной кооперацией?

Индивидуальную квартиру можно продать или подарить, а кооперативную до полной выплаты ее стоимости — нельзя. В этом основное различие. В остальном обе эти формы направлены на решение общей задачи — ускорить решение жилищной проблемы. В дальнейшем это различие между жилищным и жилищно-строительным кооперативами будет устранено.

234 Предполагается ли улучшить качество изготовления для кооперативов проектно-сметной документации?

Поставлена задача в короткие сроки принять действенные меры к устранению серьезных недостатков в проектировании и строительстве кооперативных жилых домов и в том числе обеспечить разработку и широкое использование прогрессивных проектов зданий, отличающихся высоким уровнем архитектурно-планировочных решений и меньшей стоимостью строительства. Разрешено предусматривать в проектах по просьбе кооперативов и за их счет сооружение встроенных в дома гаражей, спортивных, культурно-бытовых и хозяйственных помещений. Стоимость строительства кооперативных жилых домов должна определяться

на основе проектов и смет по ценам и нормам, установленным для государственного жилищного строительства.

235 **Предполагается ли улучшить снабжение объектов жилищных и жилищно-строительных кооперативов строительными материалами и деталями?**

Да, предполагается. И сейчас на местах уже многое делается. Госстрою СССР, строительным министерствам и Советам Министров союзных республик поручено завершить до конца двенадцатой пятилетки перевод домостроительных комбинатов, заводов по производству железобетонных изделий и деревообрабатывающих предприятий на выпуск конструкций и деталей по новым типовым проектам с усовершенствованной планировкой квартир.

Для более полного удовлетворения потребностей населения и рационального использования применяемых при отделке квартир материалов намечено значительно расширить практику выполнения работ по улучшенной отделке и оборудованию кооперативных жилых домов и квартир по заказам и за счет средств членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Для выполнения этих работ имеется в виду активно использовать, в частности, строительные кооперативы и кооперативы по бытовому обслуживанию населения.

236 **Изменится ли порядок выделения земельных участков под кооперативное жилищное строительство?**

Да, изменится. Советам Министров союзных и автономных республик, исполкомам местных Советов народных депутатов рекомендовано обеспечивать строительство кооперативных домов, как правило, в районах массовой жилой застройки, имеющих дороги и магистральные инженерные коммуникации и расположенных наиболее близко к предприятиям и организациям, работники которых составляют бо́льшую часть членов соответствующего кооператива, а также оказывать всемерную помощь вновь организуемым жилищным и жилищно-строительным кооперативам, а также действующим кооперативам в обеспечении надлежащей эксплуатации и ремонта кооперативных домов.

237 **Будет ли усилен контроль за кооперативным жилищным строительством?**

Безусловно, будет. Намечены конкретные меры по усилению контроля за ходом строительства и эксплуатацией кооперативных домов.

Органам государственного архитектурно-строительного контроля, а также государственным приемочным комиссиям поручено активизировать работу по строгому соблюдению стандартов, норм и правил проектирования строительства и сдаче жилых домов в эксплуатацию, чтобы полностью исключить факты приемки домов с недоделками. Строительные организации обязываются за свой счет устранять допущенные по их вине дефекты, обнаруженные в течение двухгодичного гарантийного срока со дня приемки кооперативных жилых домов в эксплуатацию.

238 **Каковы планы увеличения объемов кооперативного жилищного строительства на тринадцатую пятилетку?**

Жилищная кооперация как новая форма обеспечения трудящихся квартирами в сочетании с деятельностью жилищно-строительной кооперации, а также подъемом индивидуального строительства позволит довести его масштабы в пятилетке до 370—400 млн м². В этой связи важное значение будет иметь широкое применение при строительстве хозяйственного способа.

239 **Нашло ли отражение в Законе СССР о кооперации дальнейшее развитие деятельности кооперативных и общественных организаций?**

Да, ст. 51—52 Закона СССР о кооперации[1] определено, что граждане могут на добровольных началах создавать жилищно-строительные, жилищные, гаражно-строительные, дачно-строительные кооперативы, товарищества индивидуальных застройщиков, иные потребительские кооперативы для удовлетворения своих жилищно-бытовых потребностей.

Основным направлением деятельности этих кооперативов и товариществ является участие денежными средствами в сооружении и последующей эксплуатации объектов кооперативной собственности (жилых домов, гаражей и т. п.), а в предусмотренных уставами случаях и объектов личной собственности членов кооператива (товарищества), а также оказание членам кооператива (товарищества) услуг, соответствующих целям его создания.

Государственные и кооперативные предприятия и организации оказывают всемерную помощь товариществам индивидуальных застройщиков в строительстве жилых домов, обустройстве территорий застройки, а также могут принимать на себя часть расходов, которые несут индивидуальные застройщики и товарищества в целом.

Кооперативы, удовлетворяющие жилищно-бытовые потребности своих членов, могут создаваться для участия в сооружении

[1] Ведомости Верховного Совета СССР. — 1988. — № 22. — С. 355.

7*

и эксплуатации предназначенных для удовлетворения нужд членов кооператива объектов, принадлежащих на праве общей собственности данному кооперативу и государству, кооперативу и колхозу или другой кооперативной и общественной организации, а также для эксплуатации объектов, принадлежащих на праве собственности государству, колхозу, другой кооперативной и общественной организации.

Работы в кооперативе, необходимые для его деятельности, выполняются по договорам, заключаемым кооперативом как с членами данного кооператива, так и с другими гражданами, предприятиями, организациями. Допускается выполнение работ членами кооператива на основании договорных отношений.

240 **Можно ли теперь завещать или оформить дарственную на кооперативную квартиру? Оставить ее наследникам или родственникам?**

31 марта 1988 г. вышло постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации»[1]. В нем, в частности, говорится, что член жилищного или жилищно-строительного кооператива, полностью выплативший паевой взнос на квартиру, имеет право при необходимости получить паевой взнос в установленном размере либо передать квартиру своим родственникам или другим лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Все они в соответствии с законодательством могут вступить в кооператив при условии выполнения обязательств по соблюдению устава. Самое главное — не должны быть ущемлены права членов семьи, проживающих совместно с выбывающим членом кооператива.

241 **Политбюро ЦК КПСС 2 декабря 1988 г. поддержало предложение Совета Министров СССР о продаже гражданам в личную собственность занимаемых ими квартир. С какого времени будет действовать этот закон?**

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 2 декабря 1988 г. № 1400 «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» закон о продаже домов вступил в силу в 1989 г. О порядке применения этого закона можно ознакомиться в исполкомах районных или городских Советах народных депутатов.

---

[1] См.: СП СССР 1988, № 16, ст. 43.
[2] СП СССР, 1989, № 1, ст. 4.

242 Становится ли гражданин, выкупивший жилую площадь, собственником квартиры?

Да, местным Советам, а также предприятиям и ведомствам, которым принадлежит жилая площадь, разрешено продавать ее тем, кто на ней проживает. Гражданин, решивший купить квартиру, обращается с соответствующей просьбой и делает начальный взнос в размере не менее 50 % стоимости квартиры. Остальную сумму он может выплачивать в рассрочку в течение 10 лет.

Жилая площадь переходит в его личную собственность, и он может поступать с ней, как, скажем, с частным домом: передавать по наследству, продавать и так далее. Уплаченные же деньги остаются в распоряжении местных Советов или предприятий, продавших квартиру.

243 Будут ли продаваться незаселенные квартиры?

Незаселенные квартиры будут продаваться, но только в домах, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту, бывшие жильцы которых уже обустроились на новых местах. В этом случае желающим будут продаваться пустующие квартиры, но, естественно, тогда ремонт им придется делать самостоятельно.

Такие незаселенные квартиры в первую очередь должны продаваться тем, кто остро нуждается в жилье, ветеранам войны и труда, передовикам производства и тем, кто имеет льготы на получение жилья.

244 Какова примерная стоимость квартиры?

Двухкомнатная квартира общей площадью около 45 м² будет стоить примерно 10—12 тыс. руб., трехкомнатная — 15—16 тыс. руб. Естественно, в каждом конкретном случае цены будут разные. Будет учитываться и степень благоустроенности, и степень износа дома.

245 Установлены ли какие-либо льготы при продаже квартир гражданам?

Да, предусмотрены. По решению предприятий или местных Советов ветераны войны и труда, многодетные семьи, передовики производства и другие граждане могут выплачивать необходимую для покупки квартиры сумму в течение 15 лет с уплатой начального взноса в размере 30 % общей стоимости жилой площади.

ГЛАВА 4. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

246 **Какую роль в дальнейшем развитии индивидуального жилищного строительства играют принятые Верховным Советом СССР «Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик»?**

Закон содержит ряд новых положений, вытекающих из Конституции СССР. Законодательно закрепляется право граждан на бессрочное пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также граждан, имеющих дома в личной собственности.

В законодательном порядке закреплено положение о том, что граждане, имеющие в личной собственности жилой дом (часть дома), пользуются им для личного пользования и проживания членов их семей. Они вправе вселять в дом других граждан, а также сдавать его внаем на условиях и в порядке, устанавливаемом законодательством Союза ССР и союзных республик.

Граждане, имеющие в личной собственности жилой дом, обязаны обеспечить его сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию.

Государство оказывает гражданам, имеющим в личной собственности жилые дома, содействие в их ремонте и благоустройстве. Ремонт домов, принадлежащих гражданам, по их желанию может производиться предприятиями бытового обслуживания населения.

Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам.

Жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан, не могут быть у них изъяты, собственник не может быть лишен права пользования жилым домом, кроме случаев, установленных законодательством Союза ССР и союзных республик.

247 **Каков порядок обеспечения граждан жилыми помещениями в случае сноса или изъятия земельного участка?**

В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам и членам их семей, а также другим гражданам, постоянно про-

живающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены ЖСК и получения в них квартир.

По желанию граждан принадлежащие им жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

В случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения и устройства и передаются этим гражданам в личную собственность. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

248 Каков порядок получения кредита на индивидуальное жилищное строительство?

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19 сентября 1987 г. № 1079 «О дополнительных мерах по развитию личных подсобных хозяйств граждан, коллективного садоводства и огородничества»[1] кредит на строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками предоставляется застройщикам в размере до 20 тыс. руб. с погашением в течение 50 лет начиная с третьего года после получения кредита; на строительство надворных построек для содержания скота и птицы — в размере до 4000 руб. с погашением в течение 10 лет начиная с третьего года после получения кредита; кроме того, на приобретение средств малой механизации для выполнения работ в личном подсобном хозяйстве — в размере до 1000 руб. с погашением в течение трех лет.

249 Каковы условия получения кредита на реконструкцию и капитальный ремонт индивидуальных жилых домов?

В соответствии с пп. 9 и 10 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 11 февраля 1988 г. № 197 «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства»[2] установлено, что в сельской местности кредит учреждения-

[1] См.: СП СССР, 1987, № 46, ст. 153.
[2] См.: СП СССР, 1988, № 11, ст. 28.

ги Сбербанка СССР на реконструкцию и капитальный ремонт индивидуальных жилых домов с надворными постройками, присоединение их к инженерным сетям, а также на строительство надворных построек, для содержания скота и птицы и хранения сельскохозяйственных продуктов предоставляется в размере до 3000 руб. с погашением в течение 10 лет начиная с третьего года после получения ссуды.

В городах и поселках городского типа на реконструкцию и капитальный ремонт индивидуальных жилых домов с надворными постройками, присоединение их к инженерным сетям, а также на строительство надворных построек, для содержания скота и птицы и хранения сельскохозяйственных продуктов может быть выделен кредит в размере до 3000 руб. с погашением в течение 10 лет, начиная с третьего года после получения ссуды.

Инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица освобождаются от уплаты процентов за пользование кредитом. Указанные лица, а также многодетные семьи погашают предусмотренные в п. 9 настоящего постановления кредита, начиная с пятого года после их получения. За пользование ссудой заемщик в сельской местности уплачивает банку 2 %, а в городах и поселках городского типа — 3 %.

250 **Какие организации должны оказывать помощь застройщику в приобретении стандартных домов и строительных материалов?**

Индивидуальные застройщики имеют право на приобетение через розничную торговлю необходимых строительных и отделочных материалов, санитарно-технического оборудования и других изделий, необходимых для строительства жилых домов. Госплан СССР и Министерство торговли СССР по согласованию с Госснабом СССР и Центросоюзом должны предусматривать выделение рыночного фонда комплектов стандартных деревянных домов и деталей для домов со стенами из местных строительных материалов, а также санитарно-технического оборудования, столярных и скобяных изделий и других строительных и отделочных материалов для обеспечения строительства индивидуальных жилых домов с надворными постройками.

251 **Кто выдает ссуды на индивидуальное жилищное строительство?**

Выдача ссуд на указанные цели застройщикам, работающим на хозрасчетных предприятиях, в учреждениях и организациях, а также в колхозах совхозах и других государственных сель-

сельскохозяйственных предприятиях, организациях потребительской кооперации и общественных организациях, производится через соответствующие предприятия, учреждения, организации и хозяйства под их обязательства; застройщикам, работающим в бюджетных учреждениях и организациях, — по ходатайствам этих учреждений и организаций под личные обязательства заемщиков.

До полного погашения ссуды заемщик не имеет права продать или передать построенный (отремонтированный) жилой дом без разрешения банка, предприятия, учреждения, организации хозяйства.

252 Какую ответственность несет заемщик в случае увольнения с предприятия без уважительных причин до истечения 15 лет со дня вселения?

Работники, выбывающие из организации и с предприятия, обязаны либо сдать предприятию и организации построенные за счет кредита банка жилые дома с надворными постройками, либо возместить ему произведенные за счет собственных средств предприятия или государственного бюджета затраты.

253 Какие организации на селе осуществляют строительство индивидуальных жилых домов?

При проектировании и строительстве подрядным способом индивидуальных жилых домов для работников сельского хозяйства и потребительской кооперации, служащих, других граждан, проживающих и работающих в сельской местности, функции заказчика осуществляются, как правило, колхозами и совхозами и другими государственными сельскохозяйственными предприятиями, а также организациями потребительской кооперации, а для рабочих, служащих и других граждан, проживающих и работающих в городах и поселках городского типа, — соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями или исполкомами местных Советов народных депутатов.

254 В каких размерах отводятся земельные участки для лиц, уволенных с воинской службы в отставку?

Постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 г. № 193 «Об утверждении Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы, и их семей»[1] установлено, что земельные участки для индивидуального жилищного строительства отводятся в поселках городского типа и курортных местах до 0,12 га, во всех остальных

[1] См.: СП СССР, 1981, № 11, ст. 64.

местностях генералам и адмиралам — до 0,25 га, старшим и младшим офицерам — до 0,15 га.

В районах орошаемого земледелия размеры участков сокращаются наполовину. Указанным лицам исполкомы местных Советов народных депутатов должны оказывать содействие в отводе земельных участков, строительстве индивидуальных жилых домов и отпуске материалов по государственным ценам.

255 Кто в случае необходимости должен помочь индивидуальному застройщику перевезти строительные материалы?

Исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения и организации должны оказывать индивидуальным застройщикам помощь в приобретении и перевозке строительных материалов и деталей. Транспортные услуги оплачиваются застройщиками по действующим тарифам.

256 Может ли застройщик приобрести строительные материалы у предприятия?

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 11 августа 1987 г. № 913 «О дополнительных мерах по обеспечению населения строительными материалами и изделиями и оказанию ему платных услуг»[1] министерства, государственные комитеты, ведомства, исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения и организации производят в установленном порядке продажу своим работникам для строительства индивидуальных жилых домов строительных и отделочных материалов, инструментов, столярных и скобяных изделий, отдельных деталей и комплектов стандартных деревянных домов по розничным ценам, если они установлены, и по оптовым ценам, если розничные цены не установлены.

Продажа лесных строительных материалов индивидуальным застройщикам, осуществляющим строительство жилых домов с надворными постройками непосредственно в леспромхозах и лесных поселках, производится по действующим оптовым ценам.

При составлении смет на строительство индивидуальных жилых домов стоимость материалов определяется по розничным ценам, а при их отсутствии — по оптовым ценам.

Советам Министров союзных республик и автономных республик и исполкомам местных Советов народных депутатов рекомендовано оказывать помощь колхозам, совхозам и другим го-

[1] СП СССР, 1987, № 42, ст. 138.

сударственным сельскохозяйственным предприятиям, а также организациям потребительской кооперации в строительстве индивидуальных жилых домов с надворными постройками для работников этих хозяйств путем выделения в установленном порядке лесосечного фонда и строительных материалов.

257 **Кто осуществляет прокладку инженерных коммуникаций, строительство очистных сооружений, телефонизацию, прокладку систем водоснабжения, канализации и другие работы в районах индивидуального жилищного строительства?**

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 5 октября 1981 г. № 973 «Об индивидуальном жилищном строительстве»[1] установлено, что проектирование и строительство для районов индивидуального жилищного строительства внеквартальных, внепоселковых и внутрипоселковых инженерных коммуникаций и сооружений, включая очистные сооружения децентрализованных систем канализации, электросети и сети связи, в городах, поселках городского типа и сельских пунктах (кроме колхозных поселков) осуществляются за счет государственных капитальных вложений. Колхозам рекомендовано осуществлять эти работы за счет собственных средств. Присоединение индивидуальных жилых домов к инженерным коммуникациям, в том числе к электросетям и сетям связи, устройство выводов при децентрализованных системах канализации, а также устройство децентрализованных систем водоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, установок сжиженного газа осуществляются за счет средств застройщиков. Предоставлено право Советам Министров союзных республик, министерствам, государственным комитетам и ведомствам решать по согласованию с Госпланом СССР и Министерством энергетики и электрификации СССР вопросы использования кухонных электроплит и электрических водонагревателей аккумулирующего типа в индивидуальных жилых домах и населенных пунктах, где не предусматривается использование природного газа. Строительство и капитальный ремонт индивидуальных домов с надворными постройками, работы по их газификации и присоединению к сетям водопровода и канализации осуществляются за счет средств застройщиков и с привлечением долгосрочного банковского кредита.

---

[1] СП СССР, 1981, № 29, ст. 190.

258 **Входит ли площадь подвалов в индивидуальных жилых домах в состав полезной площади дома?**

Площадь неотапливаемых подвалов, а также размещенных в них холодных кладовых в индивидуальных жилых домах в полезную площадь дома не входит.

Площадь помещений, расположенных в отапливаемых подвалах, учитывается в составе полезной площади дома.

ГЛАВА 5. САДОВОДЧЕСКИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

259 **С какой целью создаются садоводческие и садово-огородные товарищества?**

Садоводческие и садово-огородные товарищества являются составной частью системы кооперации. Они создают условия для отдыха трудящихся, укрепления их здоровья, приобщения к труду молодежи, содействуют членам кооператива в производстве продукции для их личного потребления, а также для продажи.

Государственные, кооперативные и другие общественные предприятия, организации и учреждения оказывают содействие садоводческим и садово-огородным товариществам в осуществлении строительных работ, мелиорации, благоустройстве участков, обработке земли, агротехническом обслуживании и выполнении других работ за счет средств этих товариществ на договорных началах, а также могут оказывать финансовую и иную помощь организованным при них садоводческим и садово-огородным товариществам по решению своих трудовых коллективов за счет собственных средств.

Садоводческие товарищества могут создавать в целях более рационального использования сельскохозяйственной продукции и сокращения ее потерь перерабатывающие пункты, хранилища, а также торговые киоски, столярные и ремонтные мастерские, приобретать в коллективную собственность сельскохозяйственные машины и транспортные средства, рабочий и продуктивный скот и другие средства производства, создавать объекты культурно-бытового назначения.

260 **Что нового в развитии садоводческих товариществ?**

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19 сентября 1987 г. № 1079 «О дополнительных мерах по развитию личных подсобных хозяйств граждан, коллек-

тивного садоводства и огородничества»[1] установлено, что члены садоводческих товариществ имеют право возводить на выделенных им земельных участках отапливаемые садовые домики с площадью застройки до 50 м² без учета площади террасы (веранды) и мансарды, а также хозяйственные строения (отдельно стоящие или сблокированные) для содержания домашней птицы и кроликов, хранения хозяйственного инвентаря и других нужд.

На участке могут возводиться теплицы и другие сооружения утепленного грунта для выращивания сельскохозяйственных культур. Допускается размещение подвала под домиком или хозяйственным строением. Ранее действующие ограничения по обустройству садовых участков отменены.

Строительство садовых домиков и хозяйственных строений на земельных участках, выделенных членам садоводческих товариществ, осуществляется в соответствии с типовыми или индивидуальными проектами.

Членам садоводческих товариществ предоставлен кредит на строительство садовых домиков и благоустройство садовых участков в размере до 5000 руб. с погашением в течение 10 лет, начиная с третьего года после получения кредита.

Совхозам, другим предприятиям и организациям агропромышленного комплекса, расположенным в сельской местности, а также колхозам и организациям потребительской кооперации рекомендовано продавать своим работникам жилые дома усадебного типа с надворными постройками, возведенные за счет государственных капитальных вложений или собственных средств хозяйств, предприятий и организаций, с оплатой этими работниками 40 % стоимости жилого дома с надворными постройками ежемесячно равными долями в течение 50 лет со дня продажи.

Указанным постановлением предложено Госстрою СССР и Госагропрому СССР[2] по согласованию с ВЦСПС внести соответствующие изменения и дополнения в нормативные документы по организации и застройке территории коллективных садов, а также по проектированию и строительству на территории садоводческих товариществ зданий и сооружений.

261 **В чем отличие садоводческих товариществ от дачно-строительных кооперативов?**

В соответствии с типовым уставом садоводческого товарищества основной его задачей является организация коллективного сада и использование его членами товарищества для производст-

[1] См.: СП СССР, 1987, № 40 ст. 153.
[2] См. сноску на стр. 69.

на фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции, а также создание условий для культурного проведения свободного времени трудящимся и их семьям, укрепления здоровья, приобщения к труду подростков. Все работы в коллективном саду производятся за счет личного труда членов садоводческого товарищества либо членов их семей, за исключением работ, выполнение которых требует привлечения специалистов.

Дачно-строительные кооперативы предназначены только для отдыха своих членов.

262 **Подлежит ли регистрации устав садоводческого товарищества?**

Да, обязательно. В соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 31 марта 1988 г. № 112 «Об утверждении типового устава садоводческого товарищества» [1] установлено, что устав садоводческого товарищества, принятый в соответствии с типовым уставом общим собранием граждан, вступающих в товарищество, утверждается решением администрации и профсоюзного комитета предприятия, подлежит регистрации исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество. Последующие изменения и дополнения устава товарищества производятся в таком же порядке.

Садоводческое товарищество приобретает права юридического лица с момента регистрации его устава. Садоводческое товарищество имеет печать и штамп со своим наименованием.

263 **Можно ли осваивать территорию садоводческого товарищества раньше, чем принято решение исполкома?**

Нет, этого делать нельзя. Освоение территории коллективного сада может быть начато только после утверждения проекта ее организации и застройки исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится садоводческое товарищество.

264 **Какие постройки разрешается возводить на территории садоводческого товарищества?**

Садоводческое товарищество имеет право в соответствии с проектом организации застройки территории коллективного сада возводить по проектам овоще- и фруктохранилища, коллективные стоянки для личного транспорта, другие постройки и сооружения общего пользования.

---

[1] СП РСФСР, 1988, № 10, ст. 45.

265 Кто осуществляет контроль за деятельностью садоводческого товарищества?

Садоводческое товарищество осуществляет свою деятельность под руководством администрации и профсоюзного комитета предприятия, при котором организовано товарищество. Контроль за деятельностью садового товарищества осуществляет исполнительный комитет районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество. Садоводческое товарищество передается в ведение исполкома, на территории которого оно находится, в случае ликвидации предприятия, при котором оно создано, а также может быть передано в ведение исполнительного комитета, если более 70 % членов товарищества не состоят в трудовых отношениях с предприятием. Если садоводческое товарищество находится в ведении исполкома районного, городского Совета народных депутатов, руководство и контроль за его деятельностью осуществляет исполнительный комитет.

266 Кто должен принять решение о готовности строений, возведенных на садовом участке?

Садовые домики и хозяйственные строения, возведенные на садовых участках, принимаются в эксплуатацию комиссиями, образуемыми исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, в составе представителей исполнительного комитета, администрации и профсоюзного комитета предприятия, правления товарищества с участием членов товарищества.

Комиссия проверяет соответствие возведенных домиков и строений утвержденному проекту организации и застройки территории коллективного сада и составляет акт приемки в четырех экземплярах, которые хранятся в отделе (управлении) по делам строительства и архитектуры исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, бюро технической инвентаризации, правлении товарищества и профсоюзном комитете предприятия.

267 Изменился ли порядок членства в садоводческом товариществе?

Нет, не изменился. В члены садоводческого товарищества могут быть приняты работники предприятия, при котором организовано садоводческое товарищество (колхозники, работники совхозов и других сельскохозяйственных предприятий принима-

ются в товарищество, если они проживают в жилых домах многоэтажной застройки), и пенсионеры из числа лиц, ранее работающих на данном предприятии. Другие граждане могут быть приняты в члены садоводческого товарищества в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР, РСФСР, союзных республик и типовым уставом.

Преимущественно право на вступление в члены садоводческого товарищества имеют рабочие и служащие, отличающиеся добросовестным трудом, ветераны труда, инвалиды и участники Великой Отечественной войны, лица, приравненные к ним по льготам в установленном порядке, семьи, имеющие двух и более детей, работники, занятые на работе в многосменном режиме.

В случае смерти члена садоводческого товарищества преимущественно право на вступление в товарищество предоставляется одному из наследников умершего.

В остальных случаях выбытия из садоводческого товарищества одного из его членов по состоянию здоровья или другим уважительным причинам, препятствующим выполнению требований устава товарищества, один из членов (бывших членов) его семьи может вступить в товарищество, если он совместно с членом товарищества пользовался садовым участком и принимал участие в его освоении.

268 Могут ли вступать в садоводческое товарищество другие граждане по представлению исполкома? Каков процент таких граждан?

В садоводческое товарищество (независимо от его ведомственной принадлежности), организуемое в установленном порядке, имеют право вступить по представлениям исполкомов городских, районных Советов народных депутатов неработающие участники Великой Отечественной войны и других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и партизан, а также ветеранов Вооруженных Сил СССР — неработающих пенсионеров из числа лиц офицерского состава, безупречно прослуживших на военной службе не менее 25 календарных лет, уволенных с действительной военной службы по возрасту, болезни, сокращению штатов или состоянию здоровья. Количество таких граждан не должно превышать 20 % числа членов садоводческого товарищества.

269 Какая категория граждан не может быть принята в члены садоводческих товариществ?

Членами садоводческого товарищества не могут быть граждане, если они или совместно проживающие и ведущие с ними

общее хозяйство члены их семей имеют в пользовании приусадебные земельные участки, земельные участки, выделенные под индивидуальное жилищное строительство, имеют дачи на праве личной собственности или пользуются государственными дачами, служебными земельными наделами, а также являются членами дачно-строительного кооператива или состоят в другом садоводческом товариществе.

270 Каковы установленные размеры садового участка?

Садовые участки выделяются членам садоводческого товарищества совместным решением администрации и профсоюзного комитета предприятия. По решению общего собрания (собрания уполномоченных членов товарищества) эти участки могут отграничиваться изгородями, отвечающими эстетическим требованиям.

Конкретные размеры садовых участков, выделяемых членам садоводческого товарищества, устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки под коллективное садоводство, в пределах от 400 до 600 м².

Садовые участки, выделенные до 1 января 1985 г., сохраняются в размере, установленном законодательством, действовавшим при выделении их членам товарищества.

Член садоводческого товарищества с согласия исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, вправе отказаться от большемерного садового участка до установленного его минимального размера или разделить такой участок при обеспечении указанных требований к их размерам для предоставления другой части члену (бывшему члену) его семьи, который совместно с ним пользовался садовым участком.

271 Какой срок установлен на освоение садового участка?

Член садоводческого товарищества обязан произвести в течение 2 лет необходимые посадки на выделенном ему земельном участке, рационально и высокоэффективно использовать его для производства фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции.

272 Какие обязанности должен выполнять член садоводческого товарищества?

Член садоводческого товарищества обязан своевременно вносить в установленных размерах платежи в погашение кредита, полученного им на приобретение или строительство садового домика и на благоустройство земельного участка, а также предо-

ставлять подтвержденный правлением товарищества отчет предприятию, при котором организовано товарищество, или учреждению банка, выдавшему кредит, о целевом использовании этого кредита и сообщать им о перемене своего места жительства или работы для переоформления в установленном порядке числящейся за ним задолженности по кредиту.

273 **Какие причины могут служить основанием для исключения из садоводческого товарищества его члена?**

Основанием для исключения члена садоводческого товарищества могут быть следующие причины: возведение садового домика с нарушением установленного порядка или норм застройки, самовольный захват земель, систематическое невыполнение мероприятий по охране окружающей среды, нарушение правил агротехники, отказ или уклонение от участия в общих работах садоводческого товарищества систематическое нарушение правил внутреннего распорядка. Последняя из перечисленных мер применяется к члену товарищества, если за указанные нарушения общим собранием или правлением уже использовались меры общественного воздействия.

274 **Какие денежные средства возвращаются пайщику при выбытии из садоводческого товарищества?**

Лицу, выбывшему (исключенному) из членов садоводческого товарищества, возвращаются целевые взносы, внесенные в кассу садоводческого товарищества на возведение хозяйственных строений и сооружений общего пользования (за вычетом износа), на водоснабжение, электрификацию, строительство дорог, мостов, ограждений территории коллективного сада, проведение мероприятий по освоению земельного участка товарищества (планировка территории, мелиоративные работы, завоз плодородного грунта и др.), а также возмещаются в соответствии с актом оценки стоимость садового домика и других строений, плодово-ягодных насаждений, находящихся на садовом участке, другие затраты по освоению участка.

Не возвращаются указанному лицу вступительный и членские взносы, взносы, внесенные на содержание рабочих и служащих товарищества, на культурные мероприятия, а также взносы на ремонт общественных хозяйственных строений и сооружений и платежи за пользование водой, электроэнергией и автотранспортом.

Лицо, принятое в члены садоводческого товарищества вместо выбывшего (исключенного) из членов товарищества, обязано

внести товариществу вступительный взнос, а также подлежащие выплате лицу, выбывшему (исключенному) из товарищества, суммы целевых взносов (с учетом износа строений и сооружений), стоимость садового домика, других строений, плодово-ягодных насаждений и других затрат по освоению земельного участка.

Принятые в члены садоводческого товарищества вместо выбывшего члена товарищества наследники, члены (бывшие члены) семьи от уплаты вступительного взноса освобождаются.

Все расчеты между лицом, выбывшим (исключенным) из членов садоводческого товарищества, и лицом, вступившим вместо него в члены товарищества, производятся через кассу товарищества.

275 Имеет ли право садоводческое товарищество обратиться в народный суд, если возникли споры между его членами?

Да, имеет. Гражданско-правовые споры между садоводческим товариществом и его членами, споры наследников о защите нарушенного или оспариваемого преимущественного права на вступление в товарищество, а также споры имущественного характера разрешаются судом.

276 Какими вопросами занимается председатель правления садоводческого товарищества?

Председатель правления садоводческого товарищества обеспечивает выполнение решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества и правления товарищества, представляет товарищество в отношениях с государственными органами и другими учреждениями и организациями, вправе заключать от имени товарищества без особой на то доверенности договоры в пределах приходно-расходных смет, выдавать доверенности, открывать текущий счет товарищества в учреждениях соответствующего банка.

277 Какова роль ревизионной комиссии в делах садоводческого товарищества?

Ревизионная комиссия садоводческого товарищества является органом, контролирующим и ревизующим финансово-хозяйственную деятельность правления, избирается из числа членов товарищества сроком на 2 года в количестве не менее 3 чел. Перевыборы ревизионой комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее $1/4$ членов товарищества или администрации и профсоюзного комитета предприятия либо исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

8*

Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.

Ревизионная комиссия садоводческого товарищества обязана:

в плановом порядке, но не реже чем два раза в год, проверять финансовую и хозяйственную деятельность правления товарищества и докладывать общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества о результатах проведенных ревизий;

давать заключение общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества по годовому отчету правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества отчитывается в своей деятельности перед общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества.

278 Садоводческое товарищество хранит общественные деньги в Сбербанке. Должны ли на них начисляться проценты за хранение? Можно ли такой счет открыть на одного из членов правления товарищества?

Согласно инструкции Сбербанка, садоводческие товарищества имеют право открывать такие счета в отделениях Сбербанка. При этом проценты по ним не выплачиваются. Хранить общественные деньги на счетах по вкладам на имя отдельных лиц запрещено.

279 Какие изменения произошли в порядке страхования принадлежащих гражданам дачных и садовых домиков?

Государственное страхование принадлежащих гражданам строений сейчас проводится в двух формах: обязательное и добровольное. По обязательному страхованию, осуществляемому, согласно закону, считаются застрахованными все строения в размере 40 % их стоимости. Причем это страхование действует бессрочно и беспрерывно с момента возведения дома или дачи и постановки их на место. По договору добровольного страхования владелец строения имеет право застраховать его в пределах до 60 % стоимости. Лицу, которое заключило такой договор, выдается страховое свидетельство, где оговорено время вступления договора в силу.

Сам порядок страхования не изменился. Для заключения договора, как и ранее, достаточно волеизъявления владельца строения. Вместе с тем в связи с повышением цен на ряд строительных материалов образовался некоторый разрыв между действительной современной стоимостью строений и их стоимостью по страховой оценке. Поэтому страховые органы разработали и ут-

вердили так называемые поправочные коэффициенты для корректировки страховых сумм, т. е., по-существу, оценки стоимости жилых домов, дач, садовых домиков и различных хозяйственных построек.

Размер страхового обеспечения страхования возрастет в среднем на 20 %, суммы выплачиваемого страхового возмещения также увеличатся.

Чтобы заключить необходимый договор, нужно обратиться в инспекцию, которая обслуживает территорию, где расположен дом. Но наряду со страхованием строений рекомендуется заключить также договор на страхование домашнего имущества.

280 В настоящее время при оформлении обязательного страхования строения на садовых участках стали оцениваться выше. Чем это вызвано?

Исчисление стоимости (оценки) строений (жилых домов, садовых домиков, дач, хозяйственных построек) для целей государственного обязательного страхования производится по действующим государственным розничным ценам на строительные материалы, тарифам на их перевозку и ставкам заработной платы работников (занятых в строительстве) с учетом износа строений. До 1987 г. оценка производилась по нормам 1982 г. За последнее время цены на основные строительные материалы изменились, поэтому с 1 января 1987 г. строения стали оцениваться по-другому. В Московской обл. их оценка в целом увеличилась на 20 % по сравнению с ранее действовавшей. Возросли и страховые платежи.

281 Имеет ли ветеран труда преимущественное право на вступление в члены садоводческого товарищества?

Да, имеет. Перечень лиц, имеющих преимущественное право на вступление в члены садоводческого товарищества, расширен. К ним относятся рабочие и служащие, отличающиеся добросовестным и безупречным трудом, ветераны труда, инвалиды и участники Великой Отечественной войны, лица, приравненные к ним по льготам в установленном порядке, семьи, имеющие двух и более детей (п. 13, ч. 2 устава).

282 Имеет ли преимущество на получение садового участка рабочий, перешедший работать в ночную смену?

Да, имеет. Постановлением ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 12 февраля 1987 г. «О переходе объединений, предприятий и организаций промышленности и других отраслей

народного хозяйства на многосменный режим работы с целью повышения эффективности производства»[1] рекомендовано руководителям объединений, предприятий и организаций совместно с профсоюзными комитетами создавать для таких работников преимущества при выделении садово-огородных участков, предоставлении ежегодных отпусков и оказании других социально-бытовых услуг.

283 **Предприятию выделен садовый участок. Имеют ли инвалиды и участники Великой Отечественной войны право выбора участка?**

Нет, такого права они не имеют. Все члены садоводческого товарищества имеют равные права.

284 **Имеет ли право председатель правления в отсутствии члена садоводческого товарищества ставить на общем собрании вопрос об его исключении, если последний ни устно, ни письменно не был предупрежден?**

Общее собрание членов садоводческого товарищества вообще не может принимать решение об исключении его членов, оно вправе только высказать свою рекомендацию об исключении. Окончательное решение об исключении членов товарищества правомочны принять только администрация и профком предприятия или рай(гор)исполком, если товарищество находится в его ведении.

Типовой устав предоставляет члену товарищества право участвовать в обсуждении вопросов на общем собрании и заседаниях правления, в том числе связанных с его поведением и деятельностью. Поэтому обсуждение на собрании любого вопроса, касающегося члена товарищества в его отсутствии, а тем более вопроса об исключении при условии, что он об этом ничего не знал, недопустимо и является грубым нарушением устава со стороны председателя. Если все-таки собрание приняло какое-то решение, то оно подлежит отмене решением администрации и профкома либо рай(гор)исполкома, как противоречащее уставу.

285 **Если член садоводческого товарищества по состоянию здоровья не может обрабатывать участок, имеет ли он право переоформить его на взрослого члена семьи, например внука? Что нужно для этого сделать?**

Такие действия возможны, но только в том случае, если член семьи участвовал в освоении садового участка и пользовался им.

---

[1] СП СССР, 1987, № 14, ст. 551.

Для переоформления садового участка член товарищества, на которого оформлен участок, должен подать об этом заявление на имя администрации и профкома предприятия или в рай(гор)исполком, если товарищество находится в его ведении, которые обязаны решить вопрос положительно. В противном случае можно обратиться в народный суд.

286 **Как быть, если председатель правления садоводческого товарищества безо всяких причин отказал члену товарищества в переоформлении земельного участка?**

Ни председатель, ни правление, ни даже общее собрание членов садоводческого товарищества принимать решение по данному вопросу не имеют права.

Правление товарищества может только, во-первых, высказать свое мнение о фактической роли претендента в члены товарищества в освоении и пользовании садовым участком, во-вторых, выработать рекомендацию по существу вопроса. Если члена товарищества не устраивает позиция правления, он может в установленном порядке обратиться к общему собранию.

Решение по данному вопросу может принять только администрация совместно с профкомом предприятия, учреждения, организации либо исполком рай(гор)совета, если товарищество находится в его ведении. При этом рекомендация правления (или собрания) должна учитываться обязательно, администрация, профком или исполком могут принять ее к сведению, но решение вынести по своему усмотрению.

287 **Член садоводческого товарищества считает причину своего выбытия из товарищества уважительной и просит переоформить участок на дочь, а администрация предприятия не согласна с этим. Кто из них прав?**

Кроме состояния здоровья уважительными могут быть признаны и другие причины. Например, выезд на работу в районы Крайнего Севера, за границу, перевод на работу в другую местность, призыв на военную службу, переезд к супругу и многие другие. Если администрация и профком не посчитали причину уважительной, вопрос передается в суд.

288 **Должен ли родственник члена садоводческого товарищества, принятый в товарищество, внести вступительный и целевые взносы, оплатить стоимость садового домика и других затрат по освоению земельного участка?**

Типовой устав (п. 22) садоводческого товарищества освобождает в данном случае вновь принятого члена семьи садовода

от уплаты вступительного взноса. В понятие члена семьи здесь следует включать не только супруга, детей и родителей, но и других родственников, в отношении которых в установленном порядке решен вопрос об их приеме.

Все расчеты между выбывшим и вступившим производятся через кассу товарищества.

289 **Имеет ли право член садоводческого товарищества продать участок по своему усмотрению другому лицу? Законен ли в данном случае отказ в этом администрации и профкома предприятия?**

Земля находится в исключительной собственности государства, поэтому купля-продажа садовых участков в принципе невозможна. В соответствии со ст. 136 Земельного кодекса РСФСР купля-продажа земельных участков и другие сделки, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, недействительны.

При добровольном выходе из товарищества член товарищества подает заявление администрации и профкому предприятия или в исполком, если товарищество находится в его ведении.

Освобождающиеся участки предоставляются очередникам, работающим на данном предприятии, в первую очередь лицам, имеющим преимущественное право на вступление в члены садоводческого товарищества, а при отсутствии желающих — работникам данной отрасли. Если товариществом руководит рай(гор)исполком, то он сам принимает решение о выделении этого садового участка своему очереднику.

Требование выбывающего члена товарищества о приеме вместо него в товарищество другого конкретного лица, даже если он с ним договорился о цене, никакого юридического значения не имеет. Стоимость плодово-ягодных насаждений и строений определяется в установленном порядке оценочными комиссиями по утвержденным нормативам.

290 **Может ли член садоводческого товарищества обменять участок на другой?**

Да, такое право члену товарищества предоставлено. Член садоводческого товарищества может производить обмен садового участка на участок в другом садоводческом товариществе с целью приближения к месту жительства или по другим уважительным причинам по решению администрации и профсоюзных комитетов предприятий либо исполнительных комитетов районных, городских Советов народных депутатов, если товарищество

находится в их ведении, с учетом рекомендаций правлений товарищества.

291 Сохраняется ли за членом садоводческого товарищества земельный участок, если он уезжает в длительную командировку?

За членом садоводческого товарищества сохраняется право пользования выделенным ему садовым участком в случае его отсутствия в связи с направлением на работу за границу, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности и в других случаях временного отсутствия, когда в установленном порядке бронируется или сохраняется за отсутствующим жилое помещение. При этом другое лицо, рекомендованное отсутствующим членом товарищества, может пользоваться садовым участком с разрешения администрации и профсоюзного комитета предприятия или исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, если товарищество находится в его ведении, при условии соблюдения этим лицом требований устава товарищества.

292 Можно ли подарить садовый участок?

Нет, нельзя. Оформление дарственных на садовый участок запрещено законом. Гражданский кодекс РСФСР в ст. 49 все сделки, связанные с нарушением интересов государства, считает недействительными. Таковыми, согласно Земельному кодексу РСФСР, считаются сделки с землей. В ст. 136 Земельного кодекса РСФСР перечисляются сделки, связанные с землей и запрещенные законом: купля-продажа, залог, завещание, дарение, самовольный обмен и другие сделки, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю. Ст. 137 Земельного кодекса РСФСР, а также ст. 199 Уголовного кодекса РСФСР предусматривают санкции для лиц, совершивших перечисленные сделки. Типовой устав садоводческого товарищества рабочих и служащих предусматривает вступление в члены садоводческого товарищества одного из членов семьи садовода, совместно с ним проживающего и ведущего с ним совместное хозяйство (п. 13 и 15), в случае, если садовод выбывает из садоводческого товарищества по состоянию здоровья или другим объективным причинам, препятствующим выполнению им своих обязанностей. Член садоводческого товарищества не имеет права распоряжаться земельным участком, так как участок не входит в состав его имущества и не находится в личной собственности. Поскольку садовый участок выделяется гражданам только

в пользование, то право пользования данным садовым участком переходит к другим лицам только в случаях, установленных законом и типовым уставом садоводческого товарищества.

293 Можно ли сдавать летние садовые домики в поднаем?

Как собственник расположенного на садовом участке имущества член садоводческого товарищества вправе сдавать летний садовый домик в пользование другим лицам по договору имущественного найма или безвозмездного пользования имуществом (ст. 275—293, 342—349 Гражданского кодекса РСФСР). Осуществляя право распоряжения своим имуществом, член товарищества должен исходить из того, что оно не может использоваться для личной наживы и в других корыстных целях, в ущерб интересам общества.

294 Как и где надо оформить сдачу летней комнаты на даче в поднаем?

Жилищным кодексом РСФСР допускается сдача гражданами внаем принадлежащих им на праве личной собственности строений (в том числе жилых домов и дачных построек). По получаемым от этого в течение календарного года доходам взимается налог (если доход превысил 300 руб. в год). Например, при годовом доходе 360 руб. налог исчисляется в сумме 21 руб., при доходе 480 руб. налог составит 37 руб. 80 коп. и т. д. За сокрытие доходов от сдачи внаем строений предусмотрена ответственность.

Сдающие помещения должны в 5-дневный срок по истечении месяца со дня возникновения источника дохода подать декларацию в финансовый орган по месту постоянного жительства. В соответствующих случаях они уплачивают исчисленные им налоги в следующие сроки: к 15 марта, к 15 мая, к 15 августа и к 15 ноября.

В каждом конкретном случае доходы от квартиросдачи и размер налогов определяются местными финансовыми органами с учетом поданных деклараций, сведений квартиросъемщиков об уплаченных ими суммах и других данных.

295 Кто и в каком объеме должен выплачивать средства за снос садовых домиков, коллективных садов или дачно-строительных кооперативов?

Убытки за снос возмещаются организацией, к которой переходит право землепользования участком. Она обязана выплатить: стоимость плодово-ягодных насаждений по нормативам, ут-

верждениым в союзной или автономной республике, крае, области;

стоимость неиспользованных затрат: вспашки, внесения удобрений, посева, мелиоративных и других работ по расценкам, действующим в данной местности на государственных сельскохозяйственных предприятиях, и по розничным ценам на семена, удобрения и прочие материалы;

стоимость садовых домиков или дач, других строений и устройств по оценочным нормам, применяемым органами Госстраха. В них учтены местные розничные цены на строительные материалы и тарифы на их перевозку, а также оплата труда строителей.

296 **Обязана ли организация-застройщик перенести садовые домики, дачи, другие постройки или возвести вместо них новые на земельном участке, выделенном товариществу или дачно-строительному кооперативу взамен отобранного? Должна ли она проложить там коммуникации, имевшиеся на старом месте?**

Нет, законодательством предусмотрено только денежное возмещение ущерба. Вместе с тем члены садоводческого товарищества или дачно-строительного кооператива, разумеется, могут пересадить на новое место деревья и кустарники.

297 **Когда должны быть оплачены убытки — до сноса строения или после него?**

Половина компенсации выплачивается перед тем, как владельцы освободят принадлежащие им садовые домики или дачи в установленные сроки.

Продавец оповещает население об имеющихся в продаже строительных материалах через местные средства массовой информации.

Продавцы своими силами и средствами или по согласованию с исполкомами силами и средствами покупателя осуществляют разборку строительных материалов и продажу их, как правило, на месте разборки.

Продавец обязан своими силами и средствами обеспечить за счет покупателя погрузку строительных материалов в отсортированном виде и доставить их своим транспортом за счет покупателя в указанное им место в радиусе до 100 км. Разгрузка приобретенных строительных материалов осуществляется покупателем.

Цены на эти строительные материалы определяются строительными предприятиями и другими организациями, осуществляющими реконструкцию, снос и капитальный ремонт строений, жилых домов, зданий, сооружений, применительно к уровню действующих на местах розничных цен (или оптовых цен с установ-

ленными на них торговыми накидками) на аналогичные изделия с учетом их фактического износа, качества и товарного вида и оформляются приказом руководителя соответствующего строительного предприятия или другой организации.

298 Каков порядок продажи гражданам строительных материалов, полученных при сносе домов? Кто определяет цены на эти материалы?

Продажа населению строительных материалов, полученных при сносе, реконструкции и капитальном ремонте жилых домов, зданий и сооружений, производится по указанию и под контролем местных Советов народных депутатов.

299 Имеет ли право инвалид Великой Отечественной войны получить беспроцентную ссуду на покупку садового домика?

Инвалиды Великой Отечественной войны имеют льготное право на получение беспроцентной ссуды для приобретения летнего садового домика и благоустройства садового участка.

За получением ссуды необходимо обратиться в отделение банка по месту своего жительства.

300 Где можно получить консультацию о ссуде на строительство садового домика?

Информацию о порядке оформления и получения ссуды на строительство садового домика и благоустройство садового участка рабочие и служащие — члены садоводческих товариществ могут получить в бухгалтерии предприятия по месту работы. Предприятия, в свою очередь, должны обращаться в банк по месту нахождения его расчетного (текущего) счета. Пенсионеры — члены садоводческих товариществ могут получить такую консультацию в районном учреждении банка по месту жительства.

301 Включаются ли в отчет по использованию ссуды затраты, произведенные до ее получения?

При получении ссуды индивидуальным заемщиком по месту его работы на общих основаниях он обязан представить в организацию расчет потребности в кредите с указанием конкретных сумм на каждую статью затрат. Затраты на приобретение садового дома и благоустройство садового участка, произведенные до момента получения ссуды, в расчет включаться не должны. Заявление-обязательство индивидуального заемщика оформляется на сумму затрат, приведенных в расчете. В отчет по исполь-

зованию ссуды включаются затраты, приведенные в расчете потребности на кредит, а также затраты на строительство объектов общего пользования. Кроме того, в соответствии со ст. 64—66 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик при наличии договора подряда, заверенного председателем правления товарищества, в отчет могут быть включены суммы за сборку садового домика, уплаченные частным лицам.

302 **Может ли ссуду в Сбербанке на приобретение садового домика получить не член садоводческого товарищества, а его родственник?**

Нет, не может. Отделениями Сбербанка ссуды на строительство или приобретение садовых домиков и благоустройство участков выдаются только членам садоводческих товариществ. За разъяснениями по вопросам выдачи этих ссуд можно обратиться в районное отделение Сбербанка.

303 **В 1982 г. получена ссуда Госбанка на строительство садового домика (до 3000 руб.). Сейчас Сбербанк предоставляет членам садоводческого товарищества кредит до 5000 руб. Можно ли дополнительно получить кредит для благоустройства участка?**

Да, дополнительную ссуду получить можно, но только в размере 2000 руб. Причем для получения этой суммы кредита ссудозаемщик (член садоводческого товарищества) должен предъявить справку правления о том, что деньги необходимы для построек на садовом участке (конкретно каких) и его благоустройства. Ссуда (до 2000 руб.) может быть выдана в том отделении Сбербанка, где погашается задолженность по ранее полученной ссуде. Погашение дополнительной ссуды должно быть начато через 2 года со дня ее получения и закончено в течение последующих 10 лет.

304 **Можно ли пенсионерам получить ссуду на постройку нового садового домика, если старый стал ветхим?**

Да, пенсионеры могут получить такую ссуду (до 5000 руб.). Для этого надо предъявить справку товарищества о том, что пенсионер является его членом и что его дом ветхий и не пригоден для жилья. К справке надо приложить поручительство трудоспособного члена семьи (заверенное в нотариальном порядке), и с документами обратиться в отделение Сбербанка по месту жительства.

305 Все ли члены садоводческих товариществ имеют возможность получить ссуду?

Ссуды выдаются рабочим и служащим хозрасчетных предприятий и организаций самими предприятиями и организациями, а работникам бюджетных организаций — через эти организации под личные обязательства.

306 Предоставляется ли ссуда на возведение хозяйственных построек и благоустройство территорий садовых участков?

Да, кредит членам садоводческих товариществ предоставляется на приобретение или строительство садовых домиков, хозяйственных построек, а также на благоустройство садовых участков: мелиоративные и дорожные работы, электрификацию, водоснабжение и др.

307 Какие документы нужны для получения ссуды?

Для оформления кредита по месту работы необходимы следующие документы: заключение о выдаче ссуды, обязательство на своевременный возврат ссуды, справка о том, что заявитель является членом садоводческого товарищества. Предприятие или организация для получения кредита представляет в Госбанк заявление о выдаче ссуды, обязательство о ее возврате, а также обязательства члена садоводческого товарищества для проверки правильности их оформления.

Пенсионерам — членам садоводческих товариществ ссуды выдаются учреждениями банка по месту жительства под личные обязательства. При этом кроме перечисленных документов необходимо представить справку органов социального обеспечения (райвоенкоматов — для бывших военнослужащих) о размере получаемой пенсии, а в отдельных случаях поручительство, заверенное нотариусом, одного или нескольких трудоспособных членов семьи, родственников за своевременный возврат ссуды.

Ссуда выдается как наличными деньгами, так и путем оплаты по перечислению счетов торговых, строительных или транспортных организаций.

308 На какой срок выдается ссуда?

Кредит должен быть использован заемщиком в течение сроков освоения земельных участков, предусмотренных уставом садоводческого товарищества. Срок использования кредита может быть продлен по ходатайству предприятия, организации или правления товарищества, но не более чем на год.

309 **Каков порядок расчетов за полученную ссуду в случае перемены места работы или выбытия из товарищества?**

При перемене места работы заемщик обязан полностью погасить ссуду. При невозможности полного погашения обязательство на оставшуюся сумму переоформляется по новому месту работы (с согласия этого предприятия или организации). Задолженность передается в установленном порядке с приложением расчета процентов и выписки из лицевого счета заемщика.

При уходе заемщика на пенсию его обязательство вместе с задолженностью направляется учреждению банка по месту жительства.

Если заемщик выбыл из садового товарищества, задолженность взыскивается досрочно или (при невозможности полного погашения) до момента продажи построек на садовом участке другому лицу.

Просроченные платежи по ссудам взыскиваются учреждениями банка по исполнительным документам нотариальных контор.

310 **Должен ли Сбербанк по поручению вкладчиков перечислять с их счетов по вкладам деньги в погашение ссуды, выданной на строительство и благоустройство садового домика?**

Платежи в счет погашения ссуды, выдаваемой на приобретение садового домика по месту работы граждан на предприятиях, в учреждениях и организациях, должны вноситься по месту выдачи ссуды. Платежи в счет погашения ссуды, выдаваемой на эти же цели в отделениях банка, могут вноситься через Сбербанк безналичным порядком.

311 **Может ли предприятие оказать своему садоводческому товариществу материальную помощь в благоустройстве территории коллективного сада?**

Да может. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 14 сентября 1977 г. № 843[1] «О личных подсобных хозяйствах колхозников, рабочих, служащих и других граждан и коллективном садоводстве и огородничестве» руководителям предприятий, организаций и учреждений разрешено по согласованию с профсоюзными организациями использовать часть фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства на устройство дорог и водопровода, на электрификацию и другие работы по благоустройству коллективных садов в пределах

[1] Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. — Т. 12. — С. 104.

до 25 % сметных расходов на осуществление работ. Профком предприятия создает комиссию, в задачи которой входит подготовка предложений по благоустройству коллективных садов.

312 **Имеет ли право предприятие или организация построить садоводческому товариществу дорогу к садовым участкам?**

Да, это предусмотрено постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 января 1981 г. № 27[1]. Госплан СССР, Госстрой СССР, Министерство финансов СССР и Госбанк СССР по согласованию с ВЦСПС установили порядок осуществления таких работ, они включаются в планы этим предприятиям и организациям.

313 **Надо ли прописываться при временном проживании на даче?**

Нет, не нужно. В соответствии с п. 6 «Положения о паспортной системе в СССР» граждане подлежат в установленном порядке прописке по месту жительства, а также прописке или регистрации по месту временного проживания и выписке при выезде с места жительства. Согласно п. 22 этого Положения, граждане, прибывшие на временное проживание из одной местности в другую на срок свыше 1,5 мес., регистрируются в установленном порядке. При этом выбывающие в другую местность на временное проживание на срок свыше 1,5 мес., кроме выбывших в командировки, на каникулы, на дачу, на отдых или лечение, обязаны выписаться перед выбытием. В соответствии с п. 26 этого же Положения регистрация граждан, прибывших из одной местности в другую на срок до 1,5 мес., производится не позднее 3-дневного срока со дня прибытия.

За нарушение правил паспортного режима виновные лица привлекаются к ответственности в соответствии с существующим законодательством.

314 **Могут ли участники Великой Отечественной войны и лица, приравненные к ним, купить пустующий домик в сельской местности?**

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 25 июля 1987 г. № 854 «Об использовании пустующих жилых домов и приусадебных участков (п. 5), находящихся в сельской местности»[2] в первую очередь удовлетворяются

---

[1] СП СССР, 1981, № 6, ст. 37.
[2] СП СССР, 1987, № 41, ст. 134.

просьбы участников Великой Отечественой войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц, семей военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, ветеранов труда, многодетных семей и семей рабочих.

315 Кому из граждан может быть отказано в приобретении пустующих домов в сельской местности?

Продажа пустующих жилых домов в сельских населенных пунктах для сезонного или временного проживания и предоставление земельных участков не разрешаются гражданам, если они или совместно проживающие и ведущие с ними общее хозяйство члены их семей (кроме случаев, когда они намерены отделиться) имеют в пользовании приусадебные земельные участки, земельные участки, выделенные под индивидуальное жилищное строительство, дачи на праве личной собственности или пользуются государственными дачами, служебными земельными наделами, а также являются членами дачно-строительного кооператива или садоводческого товарищества.

316 Какие документы нужны для покупки дома в сельской местности для временного проживания?

Горожане могут купить дом в сельской местности для временного проживания. В исполком сельского Совета, где находится дом, надо представить следующие документы: заявление продавца и покупателя, справку о том, что продавец является владельцем указанного дома. Покупатель также должен иметь ходатайство с места работы, а неработающие пенсионеры — из райисполкома по месту жительства.

Покупатель обязан заключить договор с колхозом, совхозом или другим сельскохозяйственным предприятием о том, что он обязуется выращивать на приусадебном участке сельскохозяйственную продукцию. Если же размер участка превышает шесть соток, то и продавать хозяйству ее излишки: ягоды, плоды, овощи.

317 Могут ли граждане, проживающие в городах и поселках городского типа и имеющие дачи в сельской местности, объединяться в кооперативы?

Да, им такое право предоставлено. Граждане, постоянно проживающие в городах и поселках городского типа и имеющие жилые дома в сельских населенных пунктах, в целях рационального и высокоэффективного использования предоставленных им земельных участков для производства сельскохозяйственной про-

дукции могут на добровольных началах объединяться в кооперативы. Кооперативам могут предоставляться во временное пользование дополнительные земельные участки по договору с колхозами, совхозами и другими предприятиями.

318 Какой орган производит оценку пустующих строений в деревне?

Установлено, что стоимость продаваемых в сельских населенных пунктах пустующих жилых домов с находящимися при них хозяйственными строениями определяется по оценочным нормам, утвержденным в установленном порядке, с учетом износа этих домов и строений оценочными комиссиями в составе представителя исполнительного комитета местного Совета народных депутатов (по месту нахождения дома), а при необходимости — представителей других органов по усмотрению исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

319 Имеет ли право собственник, приобретший дом, продать его, а на земельном участке возвести другие строения?

Граждане, которые приобрели указанные дома, вправе продать их в порядке, предусмотренном постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 25 июля 1987 г. № 854 «Об использовании пустующих жилых домов и приусадебных участков, находящихся в сельской местности» [1].

На выделенном в соответствии с этим постановлением земельном участке собственник дома вправе возводить хозяйственные строения (в том числе гараж и баню) в порядке и размерах, установленных действующим законодательством.

Граждане, приобретающие и арендующие пустующие жилые дома в сельских населенных пунктах, обязаны рационально и эффективно использовать выделенные им земельные участки. В случае неиспользования в течение 2 лет подряд земельных участков для производства сельскохозяйственной продукции они могут быть изъяты в установленном порядке.

Рекомендовано колхозам, совхозам и другим предприятиям привлекать граждан, купивших или арендующих расположенные на землях указанных хозяйств пустующие жилые дома, к участию в сельскохозяйственных работах, проводимых хозяйством, с учетом возможностей этих граждан.

---

[1] См.: СП СССР, 1987, № 41, ст. 134.

320 Какая организация осуществляет учет пустующих жилых домов в сельской местности?

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 25 июля 1987 г. № 854 «Об использовании пустующих жилых домов и приусадебных участков, находящихся в сельской местности»[1] исполкомам местных Советов народных депутатов предложено принять меры к выявлению, учету и передаче в соответствии с законодательством бесхозных жилых домов, расположенных в сельской местности, в собственность государства либо колхозов, имея в виду их рациональное использование; к обеспечению надлежащего хозяйственного содержания гражданами принадлежащих им в сельских населенных пунктах жилых домов, благоустройства участков, а также прилегающих к ним территорий и проездов.

Должен быть установлен строгий контроль за соблюдением порядка приобретения гражданами, проживающими в городах и поселках городского типа, пустующих жилых домов в сельских населенных пунктах, а также порядка использования выделенных земельных участков.

321 Каков порядок обжалования решения оценочной комиссии о стоимости строений?

Стоимость строений и насаждений, находящихся на участке, определяется оценочными комиссиями, образуемыми администрацией и профкомом предприятия или исполкомом, при котором организовано садоводческое товарищество. В состав комиссии должны входить представители администрации и профкома соответствующего предприятия (члена исполкома), член правления товарищества и выбывший (исключенный) член этого товарищества. По инициативе администрации и профкома предприятия (исполкома) или по просьбе выбывшего (исключенного) члена садоводческого товарищества в состав комиссии могут быть приглашены представители других организаций. Комиссии составляют акты оценки строений и плодово-ягодных насаждений.

Решение оценочной комиссии может быть обжаловано в трехмесячный срок в исполнительный комитет районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, в Совет Министров автономной республики, исполнительный комитет краевого, областного Совета народных депутатов.

---

[1] См.: СП СССР, 1987, № 41, ст. 134.

9*

322 Должны ли работники бюро технической инвентаризации определить процент износа деревянного жилого дома по частям, если он принадлежит двум владельцам?

Нет, не должны. Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий, которыми руководствуются работники бюро технической инвентаризации, физический износ конструкций определяется не по частям (согласно долевому участию в жилом доме), а по целым отдельным постройкам, строениям и пристройкам.

323 Имеет ли право покупатель оставить на временное хранение на лесоторговой базе купленные строительные материалы? Сколько за это надо платить?

Торговое предприятие обязано обеспечить бесплатное хранение в течение суток купленных крупногабаритных и тяжеловесных лесных и строительных материалов. Товар, оставленный на хранение, складируется отдельно и снабжается табличкой «Продано» с приложением сохранной квитанции, в которой указывается фамилия покупателя. По согласованию с администрацией срок хранения может быть продлен до 3 сут. Плата осуществляется по утвержденному прейскуранту.

324 Как между гражданами должны производиться купля-продажа, мена и дарение строительных материалов?

Заключаемый между гражданами договор купли-продажи, мены и дарения строительных материалов должен быть обязательно нотариально удостоверен, кроме случаев, когда строительные материалы передаются вместе с документом об их приобретении в торговой или иной организации.

Несоблюдение этого требования означает, что произведенная сделка не соответствует требованиям закона и поэтому является недействительной.

Согласно ст. 150 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях, нарушение гражданами установленного порядка приобретения (купли-продажи, мены, дарения) у других граждан строительных материалов влечет наложение штрафа в размере до 50 руб. с конфискацией незаконно приобретенных строительных материалов или без таковой.

325 **На каком расстоянии от границ соседнего садового участка можно сажать деревья и строить подсобные помещения?**

Посадка плодовых деревьев должна производиться на расстоянии не менее 3 м, а хозяйственные строения могут возводиться не ближе 1 м, помещения для содержания домашней птицы и кроликов — не ближе 4 м от границы соседнего садового участка, не ближе 7 м от своего и соседнего домика, а также не ближе 7 м от своего погреба и погреба соседей. Под летним садовым домиком держать кроликов и птицу нельзя.

326 **Можно ли вырубить дерево на садовом участке, если оно затеняет соседний участок?**

Древесно-кустарниковые насаждения на приусадебных, дачных и садовых участках не входят в государственный лесной фонд, поэтому решение об их порубке принимается местными Советами. После принятия соответствующего решения на его основании лесохозяйственные органы обязаны выписать лесорубочный билет, который и является документом, разрешающим рубку деревьев.

327 **Правление садоводческого товарищества требует укоротить кроны деревьев, так как они затеняют участок соседей. Правильны ли эти требования?**

Да, правильны. Садовые участки предназначены прежде всего для того, чтобы выращивать на них плодово-ягодные и овощные культуры. Сажать же деревья лесных пород здесь не рекомендуется. Если они уже растут на участке, то их крону надо периодически укорачивать.

328 **Допускается ли установка изгородей между садовыми участками?**

В соответствии с п. 17 типового устава садоводческого товарищества установлено, что по решению общего собрания (собрания уполномоченных) земельные участки могут отграничиваться изгородями, отвечающими эстетическим требованиям.

329 **Как оформить инвалиду Великой Отечественной войны льготы по оплате электроэнергии на даче?**

Льготы по оплате коммунальных услуг могут быть предоставлены инвалиду войны по месту временного проживания (в том числе на даче), если он выезжает туда на срок более 1 мес. В этом случае эти льготы не действуют по месту прописки.

Для оформления 50-процентной оплаты электроэнергии инвалид при выезде с основного места прописки должен направить в Энергонадзор заявление. В нем делается отметка о времени прекращения пользования льготами в городе и фиксируется показание расчетного электросчетчика. Это же заявление (вместе с документом, подтверждающим право на льготы) будет основанием для предоставления скидки за оплату электроэнергии на даче.

Льготы по оплате электроэнергии, расходуемой на технические нужды (насосы для полива сада, личные и кооперативные гаражи), не предоставляются.

330 **Должны ли сделать перерасчет за пользование коммунальными услугами и за квартиру, например кооперативную, если семья несколько месяцев живет на даче?**

Да, должны. Жильцы, временно отсутствовавшие по месту постоянной прописки (в течение месяца и более), освобождаются от оплаты за воду, горячее водоснабжение и газ на период своего отсутствия в квартире. Если жильцы были на даче, отсутствие подтверждается письменно соседями или ответственным съемщиком коммунальной квартиры, а при проживании в отдельной квартире — общественным советом или соседями по этажу. Это подтверждение передается в жилищно-эксплуатационную организацию через правление ЖСК. Жилищно-эксплуатационная организация на основании такого подтверждения выдает справку для перерасчета и за газ за время отсутствия в квартире. Надо иметь в виду, что перерасчет за коммунальные услуги может быть произведен в течение 3 лет.

331 **Договорилась с членом садоводческого товарищества о том, чтобы отремонтировать своими силами его садовый домик. Как надо это оформить?**

Согласно ст. 15 Закона СССР «Об индивидуальной трудовой деятельности», в сфере бытового обслуживания населения допускается, в частности, строительство, ремонт, оборудование и благоустройство жилищ, садовых домиков, гаражей и других построек. Сначала надо получить разрешение исполкома районного Совета народных депутатов по месту постоянного жительства на занятия индивидуальной трудовой деятельностью, а затем оформить регистрационное удостоверение или приобрести патент в финансовом отделе исполкома районного Совета народных депутатов.

332 По какому тарифу садоводческие товарищества, имеющие коллективные насосные установки для полива садов, должны платить за электроэнергию?

Тарифы на электрическую энергию, утвержденные постановлением Госкомцен СССР от 26 февраля 1980 г., предусматривают, что садоводческие товарищества оплачивают потребляемую электроэнергию из расчета 2,5 коп. за киловатт-час.

333 Может ли член садоводческого товарищества самостоятельно заключить с организацией договор на продажу излишков сельскохозяйственной продукции, выращенной на своем участке?

Садоводческое товарищество и его члены имеют право заключать договоры с колхозами, совхозами и организациями потребительской кооперации на производство и продажу сельскохозяйственной продукции, выращенной на своем участке.

334 Какой подоходный налог должен платить член садоводческого товарищества, регулярно получающий доходы от сдачи шкурок кроликов?

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 29 сентября 1983 г. № 954 «О доходах граждан, не подлежащих обложению подоходным налогом с населения»[1] и инструкции Минфина СССР от 30 декабря 1983 г. «О подоходном налоге с населения», граждане от уплаты подоходного налога по доходам, получаемым от сдачи шкурок кролика, освобождаются.

335 Имеет ли право садоводческое товарищество или лично сам его член купить на своем или на другом предприятии трубы для водопровода и электрический провод? Какой сейчас действует порядок?

Совет Министров СССР 11 августа 1987 г. принял постановление № 913 «О дополнительных мерах по обеспечению населения строительными материалами и изделиями и оказанию ему платных услуг»[2], в котором указал, что в случае использования предприятием материалов и изделий для оказания платных услуг населению меры ответственности, предусмотренные ранее, не применяются.

Теперь объединениям, предприятиям, организациям и учреждениям разрешается оказывать платные услуги населению с использованием имеющихся материалов и изделий, а также осуще-

---

[1] СП СССР, 1983, № 29, ст. 165.
[2] СП СССР, 1987, № 42, ст. 138.

сить продажу населению непосредственно на предприятиях труб и кабельно-проводниковой продукции, а также бетонных и железобетонных изделий, лесных, строительных и отделочных материалов, инструментов, столярных и скобяных изделий, инженерного и санитарно-технического оборудования, деталей и комплектов стандартных деревянных домов и других изделий и материалов для строительства и ремонта жилья, садовых домиков, обустройства приусадебных участков.

Граждане оплачивают в кассу предприятия стоимость услуг, материалов и изделий по розничным ценам, а при их отсутствии — по оптовым ценам с применением коэффициентов, устанавливаемых Государственным комитетом СССР по ценам.

336 Имеет ли право член садоводческого товарищества провести в садовый домик водопровод, поставить на крышу телевизионную антенну, пользоваться газом для приготовления пищи, соорудить камин, а также сделать печь с радиаторами водяного отопления?

Для отопления летних садовых домиков предусматривается установка печей и каминов на твердом топливе без водного контура. Использование газового топлива разрешается только для приготовления пищи на газовых плитах, работающих на индивидуальных газобаллонных установках. Использование природного газа на территории коллективного сада и на садовых участках не допускается. Газовые баллоны вместимостью более 10 л должны быть расположены в несгораемом шкафу у наружной стены дома. Установка на крышах садовых домиков индивидуальных телевизионных антенн разрешается, а ввод водопровода в домики не допускается.

337 Можно ли в садоводческом товариществе построить коллективную стоянку автомашин?

Да, можно. Действующий типовой устав предусматривает право в соответствии с проектом организации и застройки территории товарищества возводить коллективные стоянки для личного автотранспорта.

338 Каков порядок уплаты государственной пошлины?

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 19 сентября 1987 г. № 1079 «О дополнительных мерах по развитию личных подсобных хозяйств граждан, коллективного садоводства и огородничества»[1] установлено, что для повышения за-

---

[1] См.: СП СССР, 1987, № 46, ст. 153.

интересованности в развитии индивидуального жилищного строительства на селе и ведении личных подсобных хозяйств граждане освобождены от уплаты государственной пошлины за выдачу свидетельств о праве на наследование жилых домов, находящихся в сельских населенных пунктах, наследникам, которые будут постоянно проживать в этих домах и работать в сельской местности.

339 **Как быть, если у члена садоводческого товарищества несколько взрослых детей, но он хочет переоформить садовый участок на одного из них? Правильно ли, что правление, администрация и профком предприятия не решают вопроса до тех пор, пока все остальные дети не дадут своего письменного согласия?**

В законодательстве отсутствует указание на необходимость письменного согласия всех взрослых детей членов садоводческого товарищества при переоформлении участка на одного из них, поэтому такое требование, от кого бы оно ни исходило, неправомерно.

340 **Если не было завещения, какая из двух дочерей имеет преимущественное право на вступление в садоводческое товарищество: та, что работает на заводе, при котором оно создано, или та, что с момента своего рождения и до смерти отца проживала с ним одной семьей, долгие годы ухаживала за ним? Можно ли разделить участок в 7, 8 соток пополам, чтобы пользоваться им сразу обеим сестрам?**

В соответствии с типовым уставом (п. 24) споры наследников на вступление в товарищество разрешаются судом. При этом он учитывает всю совокупность имеющих значение обстоятельств.

341 **Наследники члена садоводческого товарищества согласны пользоваться участком, но хотят быть юридически равноправными, т. е. оба претендуют на вступление в товарищество. Возможно ли в данном случае двойное членство без раздела участка?**

Преимущественное право на вступление в садоводческое товарищество предоставляется «одному из наследников». Так записано в типовом уставе.

342 Каков порядок организации МЖК?

В соответствии с постановлениями Совета Министров СССР от 5 июля 1985 г. № 628 «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов»[1] и от 12 июня 1986 г. № 690 «О некоторых вопросах, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов»[2], а также Положением о молодежном жилом комплексе, утвержденным Госстроем СССР, Госпланом СССР, Госкомтрудом СССР, Минюстом СССР, Стройбанком СССР, Минжилкомхозом РСФСР, ВЦСПС, ЦК ВЛКСМ 16 июня 1986 г. № 35-08, строительство указанных комплексов осуществляется по решениям соответствующих министерств и ведомств, согласованным с ЦК ВЛКСМ и исполкомами местных Советов народных депутатов на основании предложения трудового коллектива предприятия, учреждения, организации. При решении вопроса о строительстве МЖК приоритет отдается предложениям о создании МЖК в городах, расположенных в районах Сибири, Дальнего Востока, Крайнего Севера, в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, во вновь осваиваемых пустынных и полупустынных районах. Финансирование МЖК осуществляется в пределах капитальных вложений, выделяемых министерствам и ведомствам на строительство объектов непроизводственного назначения, и при непосредственном трудовом участии молодежи.

МЖК создаются по предложениям районных комитетов комсомола, а на предприятиях, в учреждениях и организациях — по предложениям трудовых коллективов, комсомольских и профсоюзных организаций и осуществляют свою деятельность в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации»[3].

343 Каковы цели создания МЖК?

Основными задачами МЖК являются обеспечение жильем молодежи, повышение ее трудовой и общественной активности, проведение широкого круга мероприятий по усилению политико-воспитательной, культурно-массовой и спортивно-оздоровительной работы по месту жительства.

---

[1] СП СССР, 1985, № 22, ст. 111.
[2] СП СССР, 1986, № 25, ст. 142.
[3] См.: СП СССР, 1982, № 23, ст. 120.

344 Каков порядок строительства домов МЖК?

В соответствии с Положением о молодежном жилом комплексе установлено, что строительство МЖК может осуществляться как подрядными строительными организациями, так и хозяйственным способом.

В городах, где создана служба единого заказчика по строительству подрядным способом жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства, заказчиком по строительствму МЖК является единый заказчик.

При наличии в городе единого заказчика по строительству жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства функции заказчиков по строительству МЖК могут также выполняться предприятиями министерств и ведомств СССР, не являющимися единым заказчиком, в тех случаях, когда это целесообразно по территориальным, производственно-экономическим и иным условиям, при строительстве хозяйственным способом, а также при строительстве объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства, сложных в техническом отношении. В остальных случаях заказчиком по строительству МЖК является предприятие, для работников которого строятся дома МЖК, а при строительстве МЖК с объединением средств в порядке долевого участия — предприятия, выступающие от имени предприятий-дольщиков.

По предложению трудового коллектива предприятия или исполкома местного Совета народных депутатов МЖК может быть создан на основе реконструкции и обновления существующего фонда жилых и общественных зданий и сооружений, находящихся в ведении исполкомов местных Советов народных депутатов, министерств, ведомств или предприятий.

345 Кто проводит организационную работу по созданию МЖК?

Для проведения организационной работы по созданию МЖК при комитете комсомола предприятия создается организационный комитет МЖК. При районном, городском, областном, краевом, республиканском комитете комсомола может создаваться штаб МЖК, который осуществляет руководство деятельностью организационных комитетов молодежных жилых комплексов.

Порядок работы, состав штаба МЖК определяются соответствующим комитетом комсомола.

Работы, связанные с созданием МЖК, осуществляются при обязательном непосредственном трудовом участии молодых рабо-

чих и служащих, которым будут предоставлены жилые помещения в доме МЖК.

На указанные работы могут направляться молодые рабочие и служащие, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, желающие стать жителями домов МЖК, заслуживающие это право по результатам специально проводимого социалистического соревнования.

Непосредственное трудовое участие молодежи в проектировании и строительстве домов МЖК может осуществляться как с отвлечением, так и без отвлечения ее от основной работы.

Руководители предприятий могут переводить (без ущерба для основной деятельности) молодых рабочих и служащих с их согласия на другое предприятие для выполнения работ, связанных с проектированием и строительством таких комплексов на период их сооружения.

Предприятия, в которые указанные работники переведены для выполнения этих работ, заключают с ними срочные трудовые договоры. При этом не прерывается трудовой стаж по основному месту работы, дающий право на льготы и преимущества, предусмотренные действующим законодательством.

Руководители предприятий обязаны предоставлять указанным рабочим и служащим по окончании работ, связанных с проектированием и строительством МЖК, прежнюю работу (должность), а при ее отсутствии — другую равноценную работу (должность) на том же предприятии.

346 Каковы обязанности члена МЖК?

Член МЖК обязан служить примером коммунистического отношения к труду и быту, вести решительную борьбу с мещанством, тунеядством, пьянством и другими антиобщественными явлениями;

выполнять решения общего собрания (конференции) членов коллектива МЖК и органов его управления, активно участвовать в общественной жизни коллектива, проведении воспитательной работы по месту жительства;

пользоваться предоставленной жилой площадью в соответствии с действующим законодательством, бережно относиться к жилищному фонду, зданиям, сооружениям, имуществу МЖК, принимать участие в работах по благоустройству территории, поддержанию чистоты и порядка в зданиях комплекса.

347 Кто может приниматься в члены МЖК?

В члены молодежных жилищно-строительных комплексов принимаются лица в возрасте до 30 лет.

348 Что является высшим органом управления коллектива МЖК?

Высшим органом управления коллектива МЖК является общее собрание (конференция) его членов, которое выбирает совет и ревизионную комиссию МЖК.

Общее собрание (конференция) членов коллектива МЖК проводится не реже одного раза в год, а также по требованию не менее одной трети его членов или по решению совета МЖК.

Решения общего собрания (конференции) принимаются большинством голосов присутствующих членов коллектива МЖК.

349 Каковы функции совета МЖК?

Совет МЖК является исполнительно-распорядительным органом коллектива молодежного жилого комплекса, который под руководством исполкома местного Совета народных депутатов, комитета комсомола организует политико-воспитательную, культурно-массовую и спортивно-оздоровительную работу среди членов коллектива МЖК и жителей микрорайонов (жилых массивов), прилегающих к комплексу, регулярно отчитывается о своей деятельности перед общим собранием коллектива МЖК.

350 Что относится к имуществу МЖК?

Коллектив МЖК обладает имуществом и денежными средствами, необходимыми для выполнения его задач. В состав имущества коллектива МЖК входят предметы культурно-бытового и спортивного назначения, приобретенные за счет средств коллектива МЖК или переданные ему в установленном порядке сторонними организациями.

351 Как формируются денежные средства МЖК?

Денежные средства коллектива МЖК состоят из: добровольных взносов членов коллектива МЖК в размерах, устанавливаемых общим собранием (конференцией) его членов; доходов от хозяйственной деятельности коллектива МЖК (оказание платных услуг населению, выполнение работ по договорам с организациями и других работ, способствующих проявлению и развитию творческих начал личности, трудовому воспитанию молодежи, вовлечению в активную трудовую деятельность не занятых в общественном производстве жителей МЖК); прочих поступлений.

352 Когда МЖК приобретает право юридического лица?

Решение об образовании коллектива МЖК принимается на учредительном собрании этих граждан, после чего коллектив МЖК приобретает, при наличии на то предусмотренных законодательством условий, право юридического лица.

353 Как осуществляется приемка объектов МЖК в эксплуатацию?

Приемка объектов МЖК в эксплуатацию производится государственной приемочной комиссией с участием представителя оргкомитета МЖК, после чего жилые дома и объекты социального, культурно-бытового и спортивного назначения передаются на баланс исполкома Совета народных депутатов или соответствующего предприятия.

354 Какой орган принимает решение о реорганизации или прекращении деятельности МЖК?

Решение о реорганизации коллектива МЖК и его совета в связи с разделением МЖК, слиянием или присоединением его к аналогичным комплексам, а также о прекращении деятельности коллектива МЖК может быть принято общим собранием коллектива МЖК по предложению совета МЖК.

355 Удерживается ли жилая площадь в домах МЖК в пользу исполкомов местных Советов и других организаций?

Никаких удержаний жилой площади в домах МЖК в пользу исполкомов и других организаций не производится. Министерства и ведомства, принявшие решение о строительстве МЖК, должны компенсировать лишь затраты исполкома местного Совета народных депутатов, связанные с отводом земельных участков под строительство МЖК.

356 Какие льготы установлены для членов МЖК?

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 5 июля 1985 г. «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи»[1] установлено, что в частичное изменение п. 17 поста-

---

[1] См.: СП СССР, 1985, № 22, ст. 111.
[2] См.: СП СССР, 1982, № 23, ст. 120.

новления Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации»[2] разрешено погашать за счет средств фонда материального поощрения, фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства и других фондов (средств), предназначенных для указанных целей, оставшуюся задолженность по кредиту банка работникам — членам МЖК, проработавшим на предприятии, в учреждении, организации не менее 5 лет, а молодоженам — не менее 2 лет, в следующих размерах:

в районах Сибири, Дальнего Востока, Крайнего Севера, в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и в сельской местности Нечерноземной зоны РСФСР — ежегодно до 50 % суммы, подлежащей погашению в течение года;

в других районах страны — в первые 10 лет после вступления в кооператив ежегодно до 50 %, а по истечении 10 лет — до 30 % суммы, подлежащей погашению в течение года.

Разрешено руководителям предприятий, учреждений и организаций предоставлять в установленном порядке по рекомендации комсомольских организаций и с согласия трудовых коллективов этих предприятий, учреждений и организаций за счет средств фонда материального поощрения, фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства и других фондов (средств), предназначенных для указанных целей, работникам в возрасте до 30 лет, проработавшим на данном предприятии, в учреждении, организации не менее 5 лет и вступившим в МЖК, беспроцентную ссуду для первоначального взноса собственных средств на строительство кооперативного жилого дома в размере до 1500 руб. со сроком погашения до 10 лет.

357 Какие организации осуществляют техническое обслуживание и ремонт объектов МЖК?

Техническое обслуживание и ремонт объектов МЖК осуществляются жилищно-эксплуатационными и другими организациями в соответствии с установленным порядком. По согласованию с организациями, обслуживающими объекты МЖК, совет коллектива МЖК руководит отдельными видами работ по эксплуатации и благоустройству зданий, сооружений и территории МЖК, которые выполняются членами коллектива на безвозмездных началах.

358 Могут ли участники МЖК одновременно стоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по прежнему месту работы?

Да, могут. До получения жилого помещения в МЖК за молодыми рабочими и служащими сохраняется право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по прежнему месту работы при условии возвращения их на эту работу.

359 Должен ли МЖК иметь устав?

В постановлениях о развитии МЖК по этому вопросу указаний нет. Но поскольку МЖК как общественная организация в своей работе должна иметь взаимоотношения с различными хозяйственными организациями и вступать в договорные отношения, устав должен быть. После его утверждения в исполкоме местного совета народных депутатов МЖК приобретает права юридического лица.

360 Как осуществляется обмен жилыми помещениями в домах МЖК?

Жилые помещениях в домах МЖК обмениваются в основном по тем же правилам, что и в других домах государственного и общественного жилищного фонда.

Для обмена жилого помещения в доме МЖК не обязательно, чтобы вселяющийся в результате обмена вступал в члены МЖК, как это предусмотрено в ЖСК. В этом основное отличие от обмена в ЖСК. В МЖК возможны и родственные обмены (предмет обмена не изолированное помещение, а его часть либо смежная комната). Такой обмен допускается, если вселяющийся в результате обмена становится членом семьи нанимателя.

Перечень вопросов

Стр.

Стр.

10*

Стр.

Стр

Стр.

Стр.

Стр.

Стр.

ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ

11 Д. С. Пудиков

Утвержден:
постановлением Совета Министров
РСФСР от 31 марта 1988 г. № 112

ТИПОВОЙ УСТАВ
садоводческого товарищества

I. Порядок организации садоводческого товарищества, его цели и задачи

1. Рабочие, служащие, колхозники ______________________
(наименование предприятия,
____
учреждения, [illegible], колхоза)
и другие граждане [illegible] объединяются в садоводческое товарищество ______________________________
([illegible] товарищества)
для организации [illegible] на земельном участке, предоставленном в бессрочное [illegible] предприятию, учреждению, организации, совхозу, колхозу ([illegible] именуемые «предприятие») решением ______________________________
([illegible], предоставившего земельный участок)
от ____________ 19 г. № ________ общей площадью ________
гектаров по адресу: ______________________________
с количеством участков __________ размером по ______ кв. метров.

2. Садоводческое товарищество может быть организовано при предприятии при наличии не менее 30 лиц, желающих вступить в члены товарищества. При наличии меньшего количества таких лиц с разрешения исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов по месту нахождения предприятий допускается кооперирование предприятий для создания садоводческого товарищества при одном из них, имеющем наибольшее число желающих вступить в это товарищество.

Организация садоводческого товарищества и обустройство садовых участков производятся главным образом за счет личных средств членов товарищества.

3. Администрация (правление колхоза) и профсоюзный комитет предприятия, учреждения, организации, совхоза, колхоза (далее именуемые «администрация и профсоюзный комитет предприятия»), при которых организуется садоводческое товарищество, проводят общее собрание рабочих, служащих, колхозников и других граждан, желающих вступить в товарищество, утверждают решение общего собрания об организации садоводческого товарищества и спи-

[illegible] вступающих в него лиц. При кооперировании предприятий для [illegible] садоводческого товарищества при одном из них решение [illegible] собрания об организации садоводческого товарищества и список лиц, вступивших в товарищество, утверждаются администрацией и профсоюзным комитетом предприятия, при котором организовано товарищество, на основе списков лиц, представленных администрацией и профсоюзными комитетами кооперируемых предприятий.

4. Основной задачей садоводческого товарищества является организация коллективного сада и использование его членами товарищества для производства фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции, а также создание условий для культурного проведения свободного времени трудящимися и их семьями, укрепления здоровья, приобщения к труду подростков.

Все работы в [illegible] производятся личным трудом членов садоводческого [illegible] членов их семей, за исключением работ, [illegible] требующих привлечения специалистов.

Работы по благоустройству [illegible] территории садоводческого товарищества, по борьбе [illegible] и болезнями плодово-ягодных насаждений выпо[illegible]

5. Устав с[illegible] [illegible] принятый в соответствии с [illegible] собранием граждан, вступающих в товарищество, [illegible] решением администрации и профсоюзного комитета [illegible] и подлежит регистрации исполнительным комитетом [illegible] ого Совета народных депутатов, на территории [illegible] товарищество. Последующие изменения и дополнения устава товарищества производятся в таком же порядке.

Садоводческое товарищество приобретает права юридического лица с момента регистрации его устава.

Садоводческое товарищество имеет печать и штамп со своим наименованием.

6. Освоение территории коллективного сада может быть начато только после утверждения проекта ее организации застройки исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится садоводческое товарищество.

7. Садоводческое товарищество имеет право в соответствии с проектом организации и застройки территории коллективного сада возводить по проектам овощефруктохранилища, коллективные стоянки для личного транспорта, другие постройки и сооружения общего пользования.

8. Садоводческое товарищество и его члены имеют право заключать договоры с колхозами, совхозами и организациями потребительской кооперации на производство и продажу сельскохозяйственной продукции.

9. Садоводческое товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, хотя бы и связанным с ведением коллективного садоводства, а его члены — по всем обязательствам товарищества.

10. Садоводческое товарищество осуществляет свою деятельность под руководством администрации и профсоюзного комитета предприятия, при котором организовано товарищество.

Контроль за деятельностью садоводческого товарищества осуществляет исполнительный комитет районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

Садоводческое товарищество передается в ведение исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого оно находится, в случае ликвидации предприятия, при котором оно создано, а также может быть передано в ведение исполнительного комитета, если более 70 % членов товарищества не состоят в трудовых отношениях с предприятием.

В случае, когда садоводческое товарищество находится в ведении исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, руководство и контроль за его деятельностью осуществляет исполнительный комитет.

11. Члены садоводческих товариществ имеют право возводить на выделенных им земельных участках отапливаемые садовые домики площадью застройки до 50 кв. метров без учета площади террасы (веранды) и мансарды, а также хозяйственные строения (отдельно стоящие или сблокированные) для содержания домашней птицы и кроликов, хранения хозяйственного инвентаря и других нужд. На участках могут возводиться теплицы и другие сооружения утепленного грунта для выращивания сельскохозяйственных культур. Допускается размещение подвала под домиком или хозяйственным строением.

Строительство садовых домиков и хозяйственных строений на земельных участках, выделенных членам садоводческого товарищества, осуществляется по типовым или индивидуальным проектам в соответствии с проектом организации и застройки территории коллективного сада.

12. Садовые домики и хозяйственные строения, возведенные на садовых участках, принимаются в эксплуатацию комиссиями, образуемыми исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, в составе представителей исполнительного комитета, администрации и профсоюзного комитета предприятия, правления товарищества с участием членов товарищества.

Комиссия проверяет соответствие возведенных домиков и строений утвержденному проекту организации и застройки территории коллективного сада и составляет акт приемки в четырех экземплярах, которые хранятся в отделе (управлении) по делам строительства и архитектуры исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, бюро технической инвентаризации, правлении товарищества и профсоюзном комитете предприятия.

II. Членство в садоводческом товариществе, права и обязанности членов товарищества

13. В члены садоводческого товарищества могут быть приняты работники предприятия, при котором организовано садоводческое товарищество (колхозники, работники совхозов и других сельскохозяйственных предприятий принимаются в товарищество, если они проживают в жилых домах многоэтажной застройки), и пенсионеры из числа лиц, ранее работавших на данном предприятии. Другие граж-

дане могут быть приняты в члены садоводческого товарищества в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и РСФСР и настоящим Типовым уставом.

Преимущественное право на вступление в члены садоводческого товарищества имеют добросовестные рабочие и служащие, ветераны труда, инвалиды и участники Великой Отечественной войны, лица, приравненные к ним по льготам в установленном порядке, семьи, имеющие двух и более детей, работники, занятые на работе в многосменном режиме.

В случае смерти члена садоводческого товарищества преимущественное право на вступление в товарищество предоставляется одному из наследников умершего.

В отдельных случаях выбытия из садоводческого товарищества одного из его членов по состоянию здоровья или другим уважительным причинам, препятствующим выполнению требований устава товарищества, один из членов (бывших членов) его семьи может вступить в товарищество, если он совместно с членом товарищества пользовался садовым участком и принимал участие в его освоении.

При выбытии граждан из товарищества по другим причинам в члены товарищества принимаются лица, указанные в абзаце первом настоящего пункта, а при отсутствии желающих — работники данной отрасли.

14. В садоводческое товарищество, независимо от его ведомственной принадлежности, организуемое в установленном порядке, имеют право вступить по представлениям исполкомов, городских, районных Советов народных депутатов в пределах до 20 % от количества членов садоводческого товарищества неработающие участники Великой Отечественной войны и других боевых операций по защите СССР из числа военнослужащих, проходивших службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, и партизан, а также ветеранов Вооруженных сил СССР — неработающих пенсионеров из числа лиц офицерского состава, безупречно прослуживших на военной службе не менее 25 календарных лет, уволенных с действительной военной службы по возрасту, болезни, сокращению штатов или ограниченному состоянию здоровья.

15. Членами садоводческого товарищества не могут быть граждане, если они или совместно проживающие и ведущие с ними общее хозяйство члены их семей имеют в пользовании приусадебные земельные участки, земельные участки, выделенные под индивидуальное жилищное строительство, имеют дачи на праве личной собственности или пользуются государственными дачами, служебными земельными наделами, а также являются членами дачно-строительного кооператива или состоят членами в другом садоводческом товариществе.

16. Рабочие, служащие, колхозники и другие граждане, включенные в утвержденный администрацией и профсоюзным комитетом предприятия список лиц, вступающих в организуемое при них садоводческое товарищество, считаются членами товарищества со дня регистрации устава товарищества. В члены действующего садоводческого товарищества принимаются рабочие, служащие, колхозники и другие граждане по решению администрации и профсоюзного комитета предприятия либо по решению исполнительного комитета районного и городского Совета народных депутатов, если товарищество находится в его ведении, с учетом рекомендаций правления товарищества.

17. Членам садоводческого товарищества совместным решени-

ем администрации и профсоюзного комитета предприятия выделяются садовые участки. По решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества эти участки могут отграничиваться изгородями, отвечающими эстетическим требованиям.

Конкретные размеры садовых участков, выделяемых членам садоводческого товарищества, устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки под коллективное садоводство, в пределах от 400 до 600 кв. метров.

Садовые участки, выделенные до 1 января 1985 г., сохраняются в размере, установленном законодательством, действовавшим при выделении их членам товарищества.

Член садоводческого товарищества с согласия исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, вправе отказаться от части большемерного садового участка до установленного в абзаце втором настоящего пункта его минимального размера или разделить такой участок при обеспечении указанных требований к их размерам для предоставления другой части члену (бывшему члену) его семьи, который совместно с ним пользовался садовым участком.

18. Правление садоводческого товарищества выдает каждому члену товарищества в течение месяца со дня приема членскую книжку, в которую вносятся данные о выделенном ему садовом участке, вступительном, членских, целевых взносах и другие необходимые сведения.

19. Член садоводческого товарищества имеет право:

а) участвовать в обсуждении вопросов, рассматриваемых на общих собраниях (собраниях уполномоченных) членов товарищества и заседаниях правления товарищества, в том числе связанных с его деятельностью и проведением, а также вносить предложения по улучшению работы товарищества;

б) избирать и быть избранным в правление и ревизионную комиссию товарищества;

в) осуществлять строительство садового домика и других строений с соблюдением норм и правил, указанных в пункте 11 настоящего Типового устава;

г) получать в установленном порядке кредит на приобретение или строительство садового домика и на благоустройство садового участка;

д) содержать на выделенном ему садовом участке птиц, кроликов и нутрий в клетках (вольерах), пчел при обязательном соблюдении санитарных и ветеринарных правил и без ущерба нормальному отдыху на соседних садовых участках;

е) использовать по своему усмотрению урожай фруктов, ягод, овощей, полученный на выделенном ему садовом участке, а также другую производственную сельскохозяйственную продукцию;

ж) производить обмен садового участка на участок в другом садоводческом товариществе с целью приближения к месту жительства или по другим уважительным причинам по решению администрации и профсоюзных комитетов предприятий либо исполнительных комитетов районных, городских Советов народных депутатов, если товарищество находится в их ведении, с учетом рекомендаций правления товариществ;

з) добровольно по письменному заявлению выйти из садоводческого товарищества;

и) осуществлять другие права, вытекающие из устава;

За членом садоводческого товарищества сохраняется право пользования выделенным ему садовым участком в случае его отсутствия в связи с направлением на работу за границу, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности и в других случаях временного отсутствия, когда в установленном порядке бронируется или сохраняется за отсутствующим жилое помещение. При этом другое лицо, рекомендованное отсутствующим членом товарищества, может пользоваться садовым участком с разрешения администрации или профсоюзного комитета предприятия или исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, если товарищество находится в его ведении, при условии соблюдения этим лицом требований устава товарищества.

20. Член товарищества обязан:

а) выполнять требования законодательства об охране окружающей среды, о коллективном садоводстве, устава товарищества, решения районного, городского Совета народных депутатов и его исполнительного комитета, администрации и профсоюзного комитета предприятия, при котором создано товарищество, общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества и правления товарищества;

б) произвести в течение двух лет необходимые посадки на выделенном ему земельном участке, рационально и высокоэффективно использовать его для производства фруктов, ягод, овощей и другой сельскохозяйственной продукции;

в) участвовать личным трудом либо трудом своей семьи в работах, выполняемых коллективно по решению общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества или по решению правления товарищества;

г) выполнять агротехнические мероприятия по обработке земли и по уходу за насаждениями, производить посадку закладке сада плодовых деревьев на расстоянии не менее 3 м, кустарников — не менее 1 м от границ садового участка, своевременно проводить мероприятия по борьбе с сорняками, вредителями и болезнями растений;

д) содержать в порядке садовый участок и находящиеся на нем постройки, прилегающие к нему дороги и кюветы, соблюдать санитарные и противопожарные правила;

е) своевременно уплачивать вступительный, членские и целевые взносы в размерах и сроки, устанавливаемые общим собранием членов товарищества;

ж) своевременно вносить в установленных размерах платежи в погашение кредита, полученного им на приобретение или строительство садового домика и на благоустройство земельного участка, а также представлять подтвержденный правлением товарищества отчет предприятию, при котором организовано товарищество, или учреждению банка, выдавшему кредит, о целевом использовании этого кредита и сообщать им о перемене своего места жительства или работы для переоформления в установленном порядке числящейся за ним задолженности по кредиту;

з) бережно относиться к общественному имуществу товарищества;

и) соблюдать правила внутреннего распорядка садоводческого товарищества, не допускать совершения действий, нарушающих нормальные условия для отдыха на садовых участках.

к) выполнять другие обязанности, вытекающие из устава товарищества.

21. Член садоводческого товарищества может быть исключен из садоводческого товарищества в случаях:

а) возведения садового домика без надлежаще согласованного проекта или с отступлением от норм, предусмотренных пунктом 11 настоящего Типового устава, либо от норм, предусмотренных законодательством Союза ССР и РСФСР;

б) использования в строительстве незаконно приобретенных строительных материалов и незаконного использования рабочей силы;

в) самовольного захвата земель;

г) неосвоения выделенного ему садового участка в течение двух лет подряд для выращивания сельскохозяйственной продукции;

д) неуплаты установленных общим собранием членов товарищества вступительного, членских и целевых взносов;

е) самовольной передачи другим лицам полностью или частями выделенного ему садового участка и построек на нем, использования участка не по назначению;

ж) систематического невыполнения мероприятий по охране окружающей среды, правил агротехники, отказа или уклонения от участия в общих работах садоводческого товарищества, систематического нарушения правил внутреннего распорядка товарищества;

з) увольнения с работы в связи с совершением преступления или за нарушение трудовой дисциплины;

и) выявления обстоятельств, исключающих возможность быть членом данного садоводческого товарищества.

Исключение из членов садоводческого товарищества за нарушения, перечисленные в подпунктах «а», «в—ж» настоящего пункта, допускается, если к нему за указанные нарушения общим собранием или правлением товарищества применялись меры общественного воздействия.

Исключение из членов садоводческого товарищества производится по решению администрации и профсоюзного комитета предприятия либо исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, если товарищество находится в его ведении, с учетом рекомендаций правления товарищества.

Решение об исключении может быть обжаловано соответственно в государственный орган, которому подчинено предприятие, общему собранию колхозников, в областной, краевой совет профсоюзов, в Совет Министров автономной республики, исполнительный комитет краевого, областного Совета народных депутатов.

Правление товарищества принимает меры к обеспечению сохранности строений и насаждений на освободившемся земельном участке до предоставления его другому лицу, принятому в члены товарищества.

22. Лицу, выбывшему (исключенному) из членов садоводческого товарищества, возвращаются целевые взносы, внесенные в кассу садоводческого товарищества на возведение хозяйственных строений и сооружений общего пользования (за вычетом износа), на водоснабжение, электрификацию, строительство дорог, мостов, ограждений территории коллективного сада, проведение мероприятий по освоению земельного участка товарищества (планировка территории, мелиоративные работы, завоз плодородного грунта и другие), а также возмещаются в соответствии с актом оценки стоимость садового домика и других строений, плодово-ягодных насаждений, находящихся на выделенном участке, другие затраты по освоению участка.

Не возвращаются указанному лицу вступительный и членские

взносы, внесенные на содержание рабочих и служащих товарищества, на культурные мероприятия, а также взносы на ремонт общественных хозяйственных строений и сооружений и платежи за пользование водой, электроэнергией и автотранспортом.

Лицо, принятое в члены садоводческого товарищества вместо выбывшего (исключенного) из членов товарищества, обязано внести товариществу вступительный взнос, а также подлежащие выплате лицу, выбывшему (исключенному) из товарищества, суммы целевых взносов (с учетом износа строений и сооружений), стоимость садового домика, других строений, плодово-ягодных насаждений и других затрат по освоению земельного участка.

Принятые в члены садоводческого товарищества вместо выбывшего члена товарищества наследники, члены (бывшие члены) семьи от уплаты вступительного взноса освобождаются.

Все расчеты между лицом, выбывшим (исключенным) из членов садоводческого товарищества, и лицом, вступившим вместо него в члены товарищества, производятся через кассу товарищества.

23. Стоимость садового домика и других строений, возведенных на выделенном члену садоводческого товарищества участке, в случае его выбытия (исключения) из членов товарищества определяется по оценочным нормам, утвержденным Советами Министров автономных республик, исполнительными комитетами краевых, областных Советов народных депутатов, Советов народных депутатов автономных областей и автономных округов, Московского и Ленинградского городских Советов народных депутатов в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 2 декабря 1981 г. № 961 (СП СССР, 1981 г., № 28, ст. 165) и постановлением Совета Министров РСФСР от 30 декабря 1981 г., № 697 (СП РСФСР, 1982 г., № 1, ст. 25), с учетом износа строений.

Определение стоимости плодово-ягодных насаждений производится по нормативам, утвержденным Советами Министров автономных республик, исполнительными комитетами краевых, областных Советов народных депутатов, Советов народных депутатов автономных областей и автономных округов, Московского и Ленинградского Советов народных депутатов в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 27 января 1984 г. № 29 (СП РСФСР, 1984 г., № 4, ст. 28).

Стоимость указанных строений, а также плодово-ягодных насаждений, находящихся на участке, определяется оценочными комиссиями, образуемыми администрацией и профсоюзным комитетом предприятия, при котором организовано садоводческое товарищество, в составе представителей администрации и профсоюзного комитета соответствующего предприятия, члена правления садоводческого товарищества и выбывшего (исключенного) члена этого товарищества. По инициативе администрации и профсоюзного комитета предприятия или по просьбе выбывшего (исключенного) члена садоводческого товарищества в состав комиссии могут быть приглашены представители других организаций.

В случае, когда садоводческое товарищество находится в ведении исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, оценочная комиссия образуется соответствующим исполнительным комитетом в составе члена исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, члена правления садоводческого товарищества и выбывшего (исключенного) члена садоводческого товарищества, а также представителей других орга-

низаций по усмотрению исполнительного комитета или по просьбе выбывшего (исключенного) члена садоводческого товарищества.

Комиссия составляет акты оценки строений и плодово-ягодных насаждений.

Решение оценочной комиссии, образованной администрацией и профсоюзным комитетом предприятия, может быть обжаловано в трехмесячный срок в исполнительный комитет районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, а комиссии, образованной соответствующим исполнительным комитетом, — в Совет Министров автономной республики, исполнительный комитет краевого, областного Совета народных депутатов.

21. Гражданско-правовые споры между садоводческим товариществом и его членами, споры наследников о защите нарушенного или оспариваемого преимущественного права на вступление в товарищество, а также споры имущественного характера решаются судом.

III. Средства садоводческого товарищества

25. Средства садоводческого товарищества образуются из вступительных, членских и целевых взносов членов товарищества и других поступлений в соответствии с действующим законодательством.

Вступительные взносы расходуются при решении организационных вопросов товарищества. Членские и целевые взносы расходуются в соответствии с приходно-расходными сметами товарищества.

Денежные средства садоводческого товарищества хранятся в установленном порядке на текущем счете товарищества в учреждении соответствующего банка.

Расходование средств производится по документам, подписанным председателем правления и бухгалтером (казначеем), согласно приходно-расходной смете, утвержденной общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества.

IV. Органы управления и ревизионная комиссия садоводческого товарищества

26. Делами садоводческого товарищества управляет общее собрание членов товарищества, а в период между собраниями — правление товарищества.

Для выполнения совместных для нескольких садоводческих товариществ хозяйственных задач по решению общих собраний этих товариществ могут создаваться на определенный срок организационные группы.

Общее собрание членов товарищества:

а) принимает устав товарищества, вносит в него изменения и дополнения;

б) избирает правление и ревизионную комиссию товарищества;

в) принимает правила внутреннего распорядка садоводческого товарищества;

г) устанавливает размеры вступительного, членского и целевых взносов и сроки их уплаты;

д) утверждает приходно-расходную смету, заслушивает и утверждает годовые отчеты правления и акты ревизионной комиссии;

е) определяет трудовое участие членов товарищества в работах, проводимых коллективно, утверждает план агротехнических мероприятий;

ж) утверждает виды работ, осуществляемых по трудовым договорам, штаты работников, с которыми товарищество заключает трудовые договоры, решает вопросы оплаты их труда, а также труда членов правления товарищества применительно к условиям оплаты труда аналогичных категорий работников государственных предприятий и организаций;

з) решает вопросы о поощрении членов правления и актива товарищества;

и) рассматривает жалобы на решения правления и ревизионной комиссии товарищества;

к) досрочно отзывает членов правления и ревизионной комиссии товарищества;

л) рассматривает вопрос о вступлении товарищества в добровольное общество садоводов;

м) решает вопросы о реорганизации и ликвидации товарищества в порядке, предусмотренном пунктами 37 и 38 настоящего Типового устава.

Общее собрание рассматривает также другие вопросы деятельности товарищества.

Общее собрание правомерно решать вопросы, если на собрании присутствует не менее $^2/_3$ членов товарищества.

27. В садоводческих товариществах, где созыв общих собраний затруднителен, для решения вопросов, относящихся к их ведению, могут созываться собрания уполномоченных членов товарищества. Общее собрание может ограничить перечень вопросов, подлежащих рассмотрению собранием уполномоченных.

Нормы представительства и порядок избрания уполномоченных устанавливаются правлением товарищества по согласованию с администрацией и профсоюзным комитетом предприятия или исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, если товарищество находится в его ведении.

Собрание уполномоченных членов товарищества правомочно решать вопросы, если на нем присутствуют не менее $^3/_4$ членов уполномоченных.

28. Решения на общем собрании (собрании уполномоченных) членов товарищества принимаются простым большинством голосов открытым голосованием. Выборы правления и ревизионной комиссии товарищества производятся открытым или тайным голосованием по усмотрению общего собрания (собрания уполномоченных).

29. Общее собрание (собрание уполномоченных) членов товарищества созывается правлением не реже 2 раз в год, а внеочередное собрание — по требованию не менее $^1/_3$ числа членов товарищества (уполномоченных) или ревизионной комиссии товарищества, или администрации и профсоюзного комитета предприятия, или исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

30. Правление садоводческого товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным в работе общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества, а также администрации и профсоюзному комитету предприятия, либо исполнительному комитету районного, городского Совета народных депутатов, если садоводческое товарищество находится в его ведении.

Правление избирается из числа членов товарищества сроком на
2 года в количестве [illegible] 5 человек. Из своего состава правление
избирает председателя правления, его заместителей и казначея. При
необходимости правление создает общественные комиссии, работаю-
щие под его руководством.

Перевыборы правления могут быть проведены досрочно по тре-
бованию не менее $1/4$ членов товарищества или ревизионной комис-
сии товарищества, или администрации и профсоюзного комитета
предприятия, или исполнительного комитета районного, городского
Совета народных депутатов, на территории которого находится то-
варищество.

31. Правление садоводческого товарищества:

а) ведет учет имущества и денежных средств товарищества,
распоряжается ими в пределах приходно-расходной сметы, утверж-
денной общим собранием (собранием уполномоченных) членов то-
варищества;

б) организует работу по проведению агротехнических мероприя-
тий, по борьбе с вредителями и болезнями плодово-ягодных насажде-
ний, приобретению [illegible] материала, садового и другого
инвентаря, [illegible] и минеральных удобрений, ядохими-
катов, строительных материалов, проводит другие мероприятия, свя-
занные с [illegible] товарищества;

в) организует [illegible] электрификации, строи-
тельству [illegible] и другие работы, проводимые по
решению общего собрания (собрания уполномоченных членов) товарищества;

г) в соответствии с [illegible] организации и застройки террито-
рии коллективного [illegible] строительства по проектам
овощехранилищ [illegible] стоянок для личного тран-
спорта, других построек и сооружений общего пользования, органи-
зует [illegible] опытных работ членами
товарищества и [illegible] и спортивную площадку;

д) проводит среди членов товарищества и членов их семей разъ-
яснительную работу по соблюдению ими законодательства об охране
окружающей среды, культурно-массовую работу, а также показ до-
стижений членов товарищества на выставках;

е) осуществляет контроль:

за выполнением членами товарищества устава товарищества;
решений районного, городского Совета народных депутатов, его ис-
полнительного комитета, администрации и профсоюзного комитета
предприятия по вопросам коллективного садоводства, решений об-
щих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества
и правления товарищества, а также правил внутреннего распорядка
товарищества;

за своевременным проведением работ по закладке коллективного
сада, уходу за ним, благоустройству его территории, охране окру-
жающей среды;

за внесением членами товарищества взносов и платежей, пре-
дусмотренных уставом товарищества, в размерах и в сроки, уста-
новленные общим собранием (собранием уполномоченных) членов
товарищества;

ж) составляет годовые приходно-расходные сметы, представляет
их на утверждение общего собрания (собрания уполномоченных)
членов товарищества и отчитывается перед общим собранием (собра-
нием уполномоченных) членов товарищества о своей работе;

з) организует охрану имущества товарищества и его членов, насаждений и урожая сада;

и) осуществляет инвентаризацию насаждений и строений, возведенных членами товарищества на садовых участках, а также построек и сооружений общего пользования, принимает меры к своевременному ремонту построек и сооружений общего пользования;

к) проводит учет работ, выполненных членами садоводческого товарищества коллективно, и отражает результаты учета в их лицевых счетах;

л) оказывает помощь членам товарищества в реализации излишков фруктов, ягод и овощей и другой сельскохозяйственной продукции, а также в добровольной безвозмездной передаче этих излишков детским домам, домам-интернатам для престарелых и инвалидов, а также детским дошкольным учреждениям;

м) оказывает содействие органам государственного страхования в проведении работ по государственному обязательному и добровольному страхованию имущества, принадлежащего членам товарищества;

н) принимает меры к устранению недостатков, выявленных ревизионной комиссией;

о) принимает на работу в товарищество по трудовому договору и увольняет в установленном порядке рабочих и служащих, а также оплачивает их труд;

п) заключает договоры на выполнение работ и оказание услуг для товарищества;

р) представляет администрации и профсоюзному комитету предприятия либо исполнительному комитету районного, городского Совета народных депутатов, если товарищество находится в его ведении, один раз в два года отчет о соответствии установленным нормам и проектам садовых домиков, возведенных за отчетный период, а также целевого использования кредитов, полученных членами товарищества;

с) вносит на рассмотрение общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества вопросы, относящиеся к их компетенции, и решает другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества.

Правление правомочно решать вопросы, если на заседании присутствует не менее $^2/_3$ членов правления.

32. Протоколы общих собраний (собраний уполномоченных) членов садоводческого товарищества оформляются в 3-дневный срок, подписываются председателем и секретарем собрания, заверяются печатью и хранятся в делах товарищества постоянно.

Протоколы заседаний правления товарищества оформляются в суточный срок, подписываются председателем правления или его заместителем, заверяются печатью и хранятся в делах товарищества постоянно.

Копии протоколов общих собраний (собраний уполномоченных) членов товарищества при необходимости представляются администрации и профсоюзному комитету предприятия, при котором организовано товарищество, а также исполнительному комитету районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

33. Решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов садоводческого товарищества и правления товарищества, противоречащие настоящему Типовому уставу и действующему законода-

тельству, подлежат отмене решением администрации и профсоюзного комитета предприятия либо решением исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

34. Председатель правления садоводческого товарищества обеспечивает выполнение решений общего собрания (собрания уполномоченных) членов товарищества и правления товарищества, представляет товарищество в отношениях с государственными органами и другими учреждениями и организациями, вправе заключать от имени товарищества без особой на то доверенности договоры в пределах приходно-расходных смет, выдавать доверенности, открывать текущий счет товарищества в учреждениях соответствующего банка.

35. Ревизионная комиссия садоводческого товарищества является органом, контролирующим и ревизирующим финансово-хозяйственную деятельность правления, избирается из числа членов товарищества сроком на 2 года в количестве не менее 3 человек. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее 1/4 членов товарищества или администрации и профсоюзного комитета предприятия, либо исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.

36. Ревизионная комиссия садоводческого товарищества обязана:

а) в плановом порядке, но не реже, чем два раза в год, проверять финансовую и хозяйственную деятельность правления товарищества и докладывать общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества о результатах проведенных ревизий;

б) давать заключение общему собранию (собранию уполномоченных) членов товарищества по годовому отчету правления товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества отчитывается в своей деятельности перед общим собранием (собранием уполномоченных) членов товарищества.

V. Прекращение деятельности садоводческого товарищества

37. Садоводческое товарищество ликвидируется:

а) по решению исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество, в случае признания его уклонившимся от цели, предусмотренной уставом товарищества;

б) по решению общего собрания членов товарищества, согласованному с администрацией и профсоюзным комитетом предприятия и утвержденному исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

Общее собрание членов товарищества, принявшее решение о ликвидации товарищества, избирает ликвидационную комиссию, а при ликвидации товарищества по решению исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов ликвидационная комиссия назначается администрацией и профсоюзным комитетом предприятия.

Контроль за работой ликвидационной комиссии осуществляют

администрация и профсоюзный комитет предприятия.

Все имущество, оставшееся после ликвидации товарищества, используется в порядке, установленном статьей 40 Гражданского кодекса РСФСР.

38. Реорганизация садоводческого товарищества (слияние, присоединение, разделение) производится по решению общего собрания членов товарищества, согласованному с администрацией и профсоюзным комитетом предприятия и утвержденному исполнительным комитетом районного, городского Совета народных депутатов, на территории которого находится товарищество.

В случае реорганизации товарищества соблюдаются требования статей 37 и 39 Гражданского кодекса РСФСР.

Основными направлениями экономического и социального развития СССР на 1986—1990 годы и на период до 2000 года предусмотрено:

улучшить жилищные условия советских людей, каждую семью обеспечить отдельной квартирой или индивидуальным домом;

обеспечить комплексный характер застройки городов и других населенных пунктов;

значительно расширить возможности улучшения жилищных и бытовых условий трудящихся за счет средств фондов жилищного строительства и социально-культурных мероприятий объединений, предприятий и организаций;

содействовать ускоренному развитию кооперативного и индивидуального жилищного строительства;

расширить для трудящихся возможности вступления в ЖСК и осуществления индивидуального строительства за счет собственных средств, кредита и фонда предприятий;

осуществить меры по увеличению строительства жилья в сельской местности.

Москва
Стройиздат



PHOTOS BY ANDREY G AKA DONUT190